PERSPECTIVES SCHL DU MARCHÉ DE L'HABITATION : ÉDITION NATIONALE

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Deuxième trimestre de 2003

Stabilité de la construction résidentielle en perspective

Aperçu

Mises en chantier
2003 : 205 500
2004 : 193 700

Ventes de logements existants
2003 : 395 800
2004 : 380 900

Mises en chantier résidentielles : Le secteur canadien de la construction résidentielle repose sur de bonnes assises et il continuera d'être soutenu par la croissance économique. La popularité des logements collectifs, lesquels sont relativement moins chers, augmentera à mesure que les prix des habitations s'élèveront.

Prix des habitations : Les marchés de la revente sont serrés, mais ils montrent des signes de relâchement. Avec le niveau élevé des ventes et le faible nombre de nouvelles inscriptions, la montée des prix se poursuivra, mais à un rythme moins rapide.

Ventes de logements existants : Grâce à la forte demande de logements, favorisée par la croissance de l'emploi et du revenu et par les taux hypothécaires exceptionnellement bas, les ventes de logements existants demeureront élevées, mais elles seront inférieures au nombre record enregistré en 2002.

(détails à la page 3)

3 **APERÇU NATIONAL**

4 **TENDANCES REPÈRES**

6 **RAPPORT SPÉCIAL : PERSPECTIVES 2003-2007**

9 **RAPPORTS PROVINCIAUX**

9 Colombie-Britannique
10 Alberta
11 Saskatchewan
12 Manitoba
13 Ontario
14 Québec
15 Nouveau-Brunswick
16 Nouvelle-Écosse
17 Île-du-Prince-Édouard
18 Terre-Neuve-et-Labrador

19 **TABLEAUX DES PRÉVISIONS**

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Les régions À SURVEILLER

Colombie-Britannique : La plus forte augmentation des mises en chantier en 2003 sera enregistrée en C.-B., où le marché sera favorisé par l'amélioration de la performance économique et le bas taux d'inoccupation. (voir la page 9)

Québec : La hausse du revenu, le regain de confiance des consommateurs et les bas taux hypothécaires soutiendront la construction résidentielle. (voir la page 14)

Ontario : La forte immigration et les bas taux hypothécaires maintiendront le stock d'habitations près des planchers records et stimuleront la construction résidentielle. Nous sommes d'avis que le syndrome respiratoire aigu sévère (SRAS) aura une incidence minime sur le marché de l'habitation. (voir la page 13)

Obtenez cette publication de 2 à 3 semaines plus rapidement! Optez pour l'envoi par courrier électronique, en format PDF!
Communiquez avec la SCHL – tél. : (613) 748-2006 – courriel :
Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca

Centre d'analyse de marché de la SCHL
Courriel : Centre d'analyse de marche@cmhc-schl.gc.ca

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

La SCHL : AU COEUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national du gouvernement du Canada responsable de l'habitation, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien du logement. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiennes et les Canadiens à réaliser leur rêve de devenir propriétaires.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec tous les ordres de gouvernement, ainsi qu'avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif, en vue d'améliorer la qualité, l'accessibilité et l'abordabilité des logements locatifs à l'échelle du pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiennes et les Canadiens en offrant des produits et des services qui aident le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité et l'abordabilité des logements. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitation au pays. Les Canadiennes et les Canadiens peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Renseignements et abonnements

Abonnez-vous aux *Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale* en format électronique (PDF). Vous recevrez chaque numéro par courrier électronique, le jour même de la publication du rapport. Plus besoin d'attendre deux ou trois semaines avant de recevoir le rapport par la poste!

Vous pouvez vous abonner en direct, sur le site Web de la SCHL, à l'adresse suivante : http://www.cmhc-schl.gc.ca/infomarche/magasin/

Vous pouvez aussi vous abonner ou vous renseigner sur votre abonnement électronique en communiquant avec nous par courriel, à l'adresse Centre_d'analyse_de_marche@cmhc-schl.gc.ca, par téléphone, au (613) 748-2006, ou par télécopieur, au (613) 748-2156.

Abonnement annuel (4 numéros) : 120 $, TPS en sus
Chaque numéro : 40 $, TPS en sus

Pour recevoir le rapport sur papier, veuillez composer le 1 800 668-2642; de l'extérieur du Canada, faites le (613) 748-2003 (téléphone) ou le (613) 748-2016 (télécopieur).

Les prévisions ayant servi à l'élaboration du présent rapport ont été établies en avril 2003.

Perspectives SCHL du marché de l'habitation : édition nationale – l'outil par excellence pour planifier vos ventes, vos activités et votre stratégie de mise en marché.

Le prochain numéro est celui du troisième trimestre de 2003. Sa diffusion est prévue pour le mois d'août.

Pour en savoir davantage sur d'autres produits d'information utiles offerts par la SCHL, consultez le site Web de la SCHL, dont la page d'accueil se trouve à l'adresse suivante : www.schl.ca.

S.I.A.®

Le Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© Société canadienne d'hypothèques et de logement, 2003.

Tous droits réservés. L'abonné est autorisé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à se faire une copie électronique et une copie imprimée du présent document, à la condition toutefois que ce soit pour son usage personnel seulement. Il est donc interdit de reproduire, de modifier ou de redistribuer une partie quelconque de cette publication, sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit, à d'autres fins que celle qui est susmentionnée (notamment à des fins commerciales), sans avoir obtenu au préalable l'autorisation écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

ISSN 1488-6537 Numéro de produit 61500-2002-Q02

Perspectives nationales

En détail

Les mises en chantier de maisons individuelles plafonneront

Cette année, les mises en chantier de maisons individuelles atteindront un plafond. En 2002, année exceptionnelle, elles avaient affiché une progression de 30,6 % – la deuxième en importance depuis 1957 – pour atteindre 125 374, dépassant ainsi la barre des 100 000 pour la première fois en plus de dix ans. Nous sommes d'avis que ce rythme de croissance n'est pas soutenable. En effet, selon les prévisions, l'activité devrait rester stable ou diminuer dans sept des dix provinces du Canada en 2003. On s'attend cependant à ce que le Québec, la Saskatchewan et la Colombie-Britannique fassent exception et connaissent plutôt une hausse. Même s'il n'augmentera pas, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera assez élevé par rapport aux niveaux observés dans le passé; il devrait se chiffrer à 122 100 en 2003.

La forte accélération du rythme de la construction au cours des 18 derniers mois a entraîné une pénurie de main-d'oeuvre spécialisée, faisant craindre que cette dernière ait des répercussions défavorables sur l'expansion actuelle du marché de l'habitation. À notre avis, il est peu probable que ce soit les cas à court terme. La pénurie n'a pas ralenti les mises en chantier. Toutefois, les constructeurs mettent plus de temps à achever les habitations, car la main-d'oeuvre dans le secteur de la construction n'a pas augmenté aussi rapidement que les mises en chantier ces 18 derniers mois.

Les mises en chantier de logements collectifs gagneront du terrain

L'an dernier, pour la première fois depuis 1986, les jumelés, les maisons en rangée et les appartements ont tous affiché des hausses à deux chiffres. Selon nos perspectives, le marché des collectifs connaîtra en 2003 une croissance moins forte qu'en 2002, mais sa performance sera supérieure à celle du marché des maisons individuelles. Avec l'augmentation du prix moyen des habitations, les consommateurs finiront par opter pour des logements collectifs, qui sont généralement moins chers que les maisons individuelles. Dans l'ensemble, la construction de collectifs ira bon train encore cette année, puisque les mises en chantier progresseront de 4,8 %, pour atteindre 83 500. En 2004, on prévoit que les taux hypothécaires augmenteront encore, ce qui devrait faire descendre les mises en chantier de logements collectifs à environ 77 400.

Les ventes d'habitations existantes seront fortes encore cette année

En 2002, un record de 421 227 logements existants ont été vendus par l'intermédiaire du S.I.A.® au Canada. Puisque la tension sur le marché a commencé à se relâcher légèrement, nous estimons que les reventes diminueront d'environ 4,5 % en 2003 par rapport au sommet atteint l'an dernier. Le nombre total de transactions cette année sera néanmoins le deuxième en importance jamais enregistré. En 2004, le prix moyen de revente et les taux hypothécaires continueront de monter, ce qui fera ralentir davantage l'activité sur le marché de l'existant.

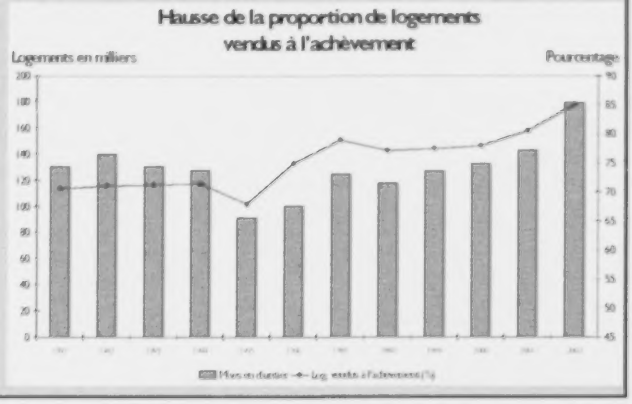
Les prix continuent d'augmenter, mais il n'y aucune bulle à l'horizon

Les marchés de la revente sont serrés. Même s'il est en hausse, le nombre de nouvelles inscriptions demeure faible, de sorte que les prix continueront à monter à court terme. Cependant, nous prévoyons que la progression des prix de revente ralentira au cours des deux prochaines années, compte tenu de la hausse des inscriptions et du refroidissement du marché de la revente. À notre avis, comme le taux d'augmentation général des prix devrait être seulement légèrement supérieur au taux d'inflation global et suivre une tendance à la baisse à court terme, il est peu probable qu'une bulle spéculative se forme prochainement sur le marché immobilier.

Le secteur de l'habitation arrive à mieux gérer l'offre

Depuis quelques années, les constructeurs parviennent à mieux faire correspondre l'offre à la demande.

- En 2002, le pourcentage d'habitations déjà vendues au moment de l'achèvement a atteint un sommet (85 %), illustrant une demande forte et une capacité accrue des constructeurs d'adapter l'offre à la demande.
- Si ce pourcentage est élevé en période d'activité intense, on peut en conclure que la demande est vive, car peu de logements achevés restent invendus.
- Dans l'ensemble, le secteur de l'habitation arrive mieux à équilibrer l'offre par rapport à la demande grâce à sa capacité d'évaluer la demande avec précision et de restreindre la construction de logements sans commande. ■



Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances repères

Économie

L'économie canadienne continue de surprendre agréablement. Même si la croissance n'a été que de 1,6 % au quatrième trimestre de 2002, faiblesse principalement attribuable au secteur du commerce, l'économie nationale a progressé à un rythme soutenu. En 2002, la croissance économique a été de 3,4 % au Canada, un taux supérieur à celui enregistré aux États-Unis. Le Canada affichait ainsi une performance économique supérieure à celle des États-Unis pour la quatrième année d'affilée – du jamais vu depuis 1975. Plusieurs indicateurs, notamment l'emploi, les livraisons de produits manufacturés, les ventes au détail et l'indicateur avancé composite de Statistique Canada, donnent à penser que l'économie continuera de croître à un bon rythme cette année.

Même si beaucoup d'indicateurs économiques aux États-Unis montrent des résultas mitigés, l'économie américaine devrait recommencer à se redresser, maintenant que l'incertitude militaire en Iraq s'est presque dissipée. Cette reprise stimulera encore davantage l'économie canadienne, qui devrait connaître une solide croissance en 2003 (3,2 %) et en 2004 (3,4 %).

Un des principaux facteurs de risque à court terme est lié à la reprise actuelle aux États-Unis, qui pourrait perdre de la vitesse et se transformer à nouveau en récession. Bien que la situation géopolitique présente moins de risques qu'il y a deux ou trois mois, elle pourrait encore modérer la croissance économique des États-Unis et, par conséquent, celle du Canada. À l'heure actuelle, nous sommes cependant d'avis qu'un tel ralentissement aurait une incidence minime sur le marché canadien de l'habitation. L'éclosion du SRAS à Toronto constitue un autre risque, mais si l'épidémie est contenue avec succès, elle n'aura pas de répercussions importantes sur le marché canadien de l'habitation.

Taux hypothécaires

Le 15 avril, la Banque du Canada a annoncé qu'elle relevait le taux cible du financement à un jour de un quart de point de pourcentage, pour l'établir à 3,25 %. C'est la deuxième fois cette année qu'elle augmente ce taux. Depuis que la Banque a commencé à le majorer, en 2002, le taux cible du financement à un jour a gagné 125 points de base.

Le 23 avril, la Banque du Canada a publié son Rapport semi-annuel sur la politique monétaire. Important document d'intérêt public, ce dernier donne des indications sur l'orientation à court terme de la politique monétaire. Dans son Rapport et dans le communiqué de presse du 15 avril annonçant la majoration du taux cible du financement à un jour, le ton s'est sensiblement adouci. La Banque indique encore qu'il sera nécessaire de « réduire davantage la détente monétaire », c'est-à-dire de hausser les taux d'intérêt afin de maintenir l'inflation au taux cible à moyen terme de 2 % par année. Par contre, elle souligne toujours que « l'incertitude planant sur l'économie mondiale continuera vraisemblablement de limiter la croissance dans le proche avenir ». Par conséquent, la fréquence et l'importance des hausses pourraient changer par rapport à ce qu'elles ont été ces derniers mois. Nous pensons que le taux cible du financement à un jour gagnera encore entre 50 et 75 points de base d'ici la fin de l'année.

Ceci étant dit, les taux hypothécaires resteront bas comparé aux niveaux traditionnels. Cette année, les taux s'appliquant aux prêts à un an devraient osciller entre 5 et 6,25 % et ceux des prêts à cinq ans, entre 6,5 et 7,75 %. En 2004, ils augmenteront encore davantage compte tenu de la vigueur soutenue de l'économie. En effet, les taux hypothécaires devraient se situer entre 6,25 et 7,25 % pour les prêts à un an et entre 7,5 et 8,25 % pour les prêts à cinq ans.

Emploi et revenu

Après avoir été faible en 2001, la création d'emplois a été étonnamment vive au Canada en 2002. En effet, il s'est créé plus de 560 000 emplois l'an dernier, un record absolu. Ce rythme de croissance ne devrait pas se maintenir cette année. Néanmoins, le nombre de nouveaux emplois créés pendant le premier trimestre de cette année dépasse déjà les 67 000.

Le revenu des Canadiens est en hausse. Le revenu réel après impôt du travailleur canadien moyen s'est même accru de plus de 2,5 % par an pendant cinq années consécutives, ce qui ne s'était pas produit depuis la période allant de 1972 à 1976. Cette croissance du revenu accentuera l'effet positif de la forte progression observée récemment au chapitre de l'emploi et continuera de soutenir la demande de logements.

Confiance des consommateurs

La confiance élevée des consommateurs, surtout en ce qui concerne l'achat d'une habitation, compte parmi les aspects de l'économie canadienne qui demeurent positifs en ce moment. Cette confiance se maintient malgré toute l'incertitude qui règne: faiblesse marquée des marchés boursiers, scandales financiers dans le secteur privé, reprise plutôt hésitante de l'économie américaine et tensions liées à la situation géopolitique. L'Indice des attitudes des consommateurs, établi par le Conference Board du Canada, a baissé par rapport au sommet qu'il avait atteint récemment; il reste toutefois assez élevé, en dépit de la conjoncture incertaine. Dans l'ensemble, les Canadiens continuent d'envisager l'avenir avec optimisme, ce qui est de bon augure pour la demande de logements à court terme.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Tendances en bref

Les principaux facteurs et leur incidence sur la construction résidentielle

Facteur	Observations	Incidence 2003	Incidence 2004
Taux hypothécaires	Cette année, les taux hypothécaires commenceront à augmenter, mais ils resteront bas en comparaison des tendances trafitionnelles. En 2004, les taux s'élèveront davantage, ce qui modérera la demande de logements.	👍	👎
Emploi	La forte création d'emplois soutiendra la demande de logements en 2003, avant de ralentir en 2004.	👍	👍
Revenu	La solide croissance de l'emploi et la progression des salaires auront des effets positifs sur le revenu.	👍	👍
Migration nette	L'afflux d'immigrants depuis 1987 soutient la demande de logements.	👍	👍
Accroissement naturel de la population	L'accroissement naturel de la population (les naissances moins les décès) se poursuit, mais à un rythme de moins en moins rapide. Cette tendance fera ralentir la formation de ménages.	👎	👎
Confiance des consommateurs	La confiance des consommateurs, qui reste solide malgré l'incertitude mondiale, favorisera la demande de logements.	👍	👍
Marché de la revente	Le marché des logements existants commencera à se détendre lentement, ce qui finira par modérer la demande sur le marché du neuf.	👎	👎
Stocks de logements neufs inoccupés	Les faibles stocks de logements achevés récemment et inoccupés indiquent que la demande devra être satisfaite par le secteur de la construction résidentielle.	👍	👍
Taux d'inoccupation	Les taux d'inoccupation sont encore bas, ce qui devrait stimuler la construction de logements collectifs. Cet effet s'atténuera à mesure que les taux d'inoccupation monteront.	👍	👎

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

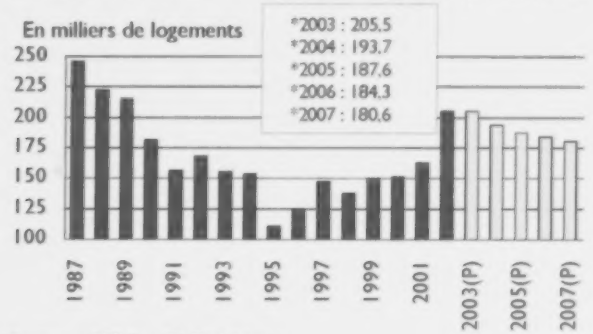
Rapport spécial : Perspectives 2003-2007

Après avoir plafonné cette année, l'activité dans le secteur de la construction résidentielle amorcera une tendance à la baisse qui se maintiendra jusqu'en 2007, alors que les facteurs ayant une incidence sur le marché de l'habitation évolueront dans différentes directions.

Après avoir fait un bond considérable de 26 % l'an dernier, le nombre de mises en chantier n'augmentera que légèrement en 2003, puis il diminuera graduellement jusqu'en 2007. C'est le secteur des logements collectifs qui contribuera à la progression prévue cette année, car la construction de maisons individuelles fléchira après avoir enregistré quatre hausses annuelles consécutives. Comme les baisses ne seront pas énormes, le nombre de mises en chantier restera supérieur à 180 000, dépassant ainsi largement la moyenne des années 1990.

L'économie canadienne demeurera solide en 2003 malgré la reprise hésitante de l'économie américaine et l'incertitude géopolitique. Par la suite, la croissance du PIB s'améliorera jusqu'en 2005, à mesure que l'économie nord-américaine se redressera. En conséquence, l'emploi croîtra de manière constante, soit de plus de 2 % annuellement au cours de la période visée par les prévisions, ce qui entraînera une tendance à la baisse du taux de chômage.

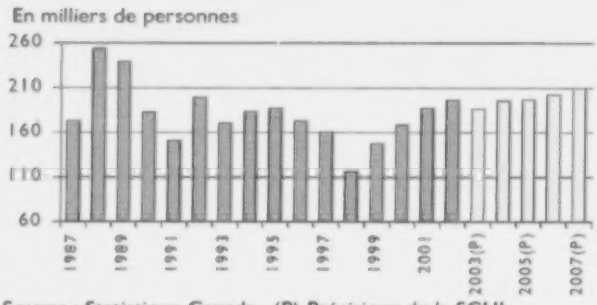
Nombre total de mises en chantier, Canada



Source : SCHL. (P) Prévisions.

L'expansion de l'économie, la croissance de l'emploi et le style de vie attireront de plus en plus d'immigrants au Canada. En Colombie-Britannique, l'immigration internationale se relèvera, après avoir connu une période de décroissance ces dernières années. L'Alberta, grâce à sa forte croissance économique, continuera de séduire la majorité des migrants interprovinciaux.

Migration nette, Canada



Source : Statistique Canada. (P) Prévisions de la SCHL.

Les autres facteurs influant sur l'habitation évoluent dans différentes directions

Au cours des deux prochaines années, la demande de logements se repliera graduellement, à mesure que les taux d'intérêt monteront. Il se peut que ces derniers augmentent plus lentement que nous l'avions prévu précédemment en raison de la langueur résultant de la timide reprise de l'économie américaine. La hausse des prix cessera d'être conjuguée à une baisse des taux hypothécaires; on entre maintenant dans une période d'accroissement des taux et des prix. Dans ces conditions, les coûts relatifs à la possession d'un logement grimperont.

Par ailleurs, l'incertitude causée par la conjoncture géopolitique pourrait calmer l'enthousiasme des investisseurs à l'égard du marché de l'habitation. Certes, la confiance des consommateurs a été plus grande au Canada qu'aux États-Unis ces dernières années, mais il est peu probable que l'écart se maintienne à ce niveau. Si l'économie américaine ne montre pas de signes plus manifestes d'une relance franche, la confiance des consommateurs au Canada finira par vaciller.

L'accroissement du prix des habitations durant les premières années de nos prévisions aura un effet modérateur sur la demande de logements. Les augmentations ont été fortes récemment et le demeureront dans un proche avenir. La conjoncture favorable aux vendeurs a exercé une pression à la hausse sur les prix, ce qui a fait déborder la demande sur le marché du neuf. En outre, les importants volumes de production

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

ont provoqué une pénurie d'ouvriers qualifiés sur certains marchés, ce qui a fait monter les coûts de construction.

Le stock de logements neufs inoccupés est inférieur au creux record enregistré en 2001. En revanche, les taux d'inoccupation ont augmenté légèrement, mais ils demeurent très bas par rapport à la tendance traditionnelle. En raison de ces facteurs, et compte tenu du faible nombre d'inscriptions sur le marché de la revente, la demande de logements devra être satisfaite principalement par le secteur de la construction résidentielle.

Région par région

Après avoir été relativement uniforme en 2002, l'intensité de la construction résidentielle commencera à varier d'une province à l'autre, et cette tendance se maintiendra au cours des cinq prochaines années. En 2003, le nombre de mises en chantier fléchira dans la plupart des provinces, sauf au Québec, en Ontario et en Colombie-Britannique, où des hausses sont prévues. Les marchés de l'habitation dans ces trois provinces seront stimulés par l'expansion de l'économie, la croissance de l'emploi et le fait que la majorité des immigrants viendront s'y établir.

Terre-Neuve-et-Labrador

La croissance économique demeurera vigoureuse en 2003 grâce à l'exploitation des ressources pétrolières et gazières. À noter toutefois que les retombées de ces activités au chapitre de l'emploi se sont déjà concrétisées en très grande partie. Le nombre de mises en chantier d'habitations, qui a culminé en 2002, restera élevé en 2003 puis diminuera peu à peu au cours des quatre prochaines années.

Île-du-Prince-Édouard

Le développement dans le secteur des technologies contribuera à améliorer légèrement l'économie pendant la période de prévisions. La croissance de l'emploi sera stable, mais relativement faible, si bien que le nombre de mises en chantier dans le secteur résidentiel descendra des sommets atteints récemment.

Nouvelle-Écosse

Les investissements dans certains projets de valorisation des ressources énergétiques ont été reportés. L'immigration s'y rapportant aura donc lieu plus tard dans la période de cinq ans visée par les prévisions. Les perspectives d'emploi seront évidemment touchées, ce qui entraînera un ralentissement de la construction résidentielle.

Nouveau-Brunswick

Les mises en chantier d'habitations ont atteint un sommet en 2002. Elles diminueront progressivement chaque année pour se fixer à 3 500 en 2007. Les investissements dans la production d'électricité et dans la construction de routes stimuleront la croissance de l'économie et de l'emploi, mais la restructuration d'un certain nombre de collectivités rurales limitera l'activité, sur le marché de l'habitation, aux trois principaux centres urbains.

Nombre total de mises en chantier, Canada et provinces

	2001	2002	2003(P)	2004(P)	2005(P)	2006(P)	2007(P)
Terre-Neuve	1 788	2 419	2 150	2 000	1 900	1 800	1 700
Île-du-Prince-Édouard	675	775	755	610	600	625	650
Nouvelle-Écosse	4 092	4 970	4 525	4 200	4 250	4 400	4 500
Nouveau-Brunswick	3 462	3 862	3 750	3 600	3 575	3 525	3 500
Québec	27 682	42 452	44 000	42 000	42 000	43 000	43 000
Ontario	73 282	83 597	86 000	80 000	75 000	71 000	68 000
Manitoba	2 963	3 617	3 200	3 200	3 125	3 075	3 000
Saskatchewan	2 381	2 963	2 925	2 900	2 875	2 800	2 750
Alberta	29 174	38 754	35 100	31 200	29 500	28 600	27 500
Colombie-Britannique	17 234	21 625	23 100	24 000	24 800	25 500	26 000
Canada	162 733	205 034	*205 500	*193 700	*187 600	*184 300	*180 600

Source : SCHL. **(P) Prévisions.** *** Le total a été arrondi.**

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Québec

Au Québec, tout indique que les facteurs ayant une incidence sur le logement seront propices à l'expansion du marché jusqu'en 2007. Avec un niveau d'immigration constamment élevé, des perspectives économiques stables et une croissance de l'emploi parmi les plus fortes au pays selon les prévisions, le Québec sera l'une des rares provinces qui afficheront plus de mises en chantier en 2003 qu'en 2002. Le nombre annuel de mises en chantier devrait demeurer supérieur à 40 000 au cours de la période allant de 2003 à 2007.

Ontario

La construction résidentielle s'intensifiera en 2003. En effet, le nombre de mises en chantier atteindra 86 000, un sommet inégalé en 14 ans, après quoi il diminuera chaque année pour s'établir à 68 000 en 2007. Plus de la moitié des nouveaux immigrants au Canada s'installeront en Ontario, mais le nombre d'immigrants dans cette province ne sera pas aussi élevé qu'en 2001. Jusqu'en 2006, la province bénéficiera de la croissance de l'emploi la plus rapide au pays.

Manitoba

Durant les cinq prochaines années, le Manitoba jouira d'une économie stable et d'une croissance de l'emploi régulière. La construction résidentielle se repliera en 2003 après avoir réalisé d'importants gains l'année précédente. De 2004 à 2007, le nombre de mises en chantier demeurera stable, à l'image de l'économie, oscillant entre 3 000 et 3 200.

Saskatchewan

L'économie en Saskatchewan continuera de compter parmi les moins changeantes. La croissance de l'emploi sera constante, mais modérée, et le nombre de personnes quittant la province diminuera, ce qui empêchera les niveaux de construction résidentielle de fluctuer de façon importante.

Alberta

L'activité dans le secteur des hydrocarbures continuera d'être le moteur de l'économie et d'attirer des migrants interprovinciaux, surtout en 2003 et en 2004. Le nombre de mises en chantier se repliera chaque année pour s'établir à 27 500 en 2007. Bien qu'il affichera ainsi une tendance à la baisse, le nombre de mises en chantier demeurera élevé. Les volumes de construction résidentielle prévus au cours des cinq prochaines années seront comparables à la moyenne de ceux des cinq années précédentes, même s'ils sembleront faire une chute importante par rapport à la performance spectaculaire enregistrée en 2002.

Colombie-Britannique

Ce n'est qu'en Colombie-Britannique que le nombre annuel de mises en chantier augmentera chaque année au cours des cinq prochaines années. Après avoir traversé une période de croissance économique à retardement qui a donné lieu à un important recul de la migration internationale et interprovinciale, la province redeviendra l'une des destinations privilégiées par les migrants. L'économie s'améliorera et la croissance de l'emploi sera stable mais modérée, ce qui contribuera à stimuler la demande.

Facteurs pouvant infirmer les prévisions

Les facteurs les plus susceptibles d'infirmer nos prévisions pour les cinq prochaines années sont liés à la force avec laquelle l'économie américaine reprendra et le moment auquel la reprise aura lieu. Si cette dernière devait être éphémère et que la récession se propageait, la demande de logements au Canada s'affaiblirait, car il y aurait inévitablement un effet d'entraînement. En outre, si une éventuelle récession devait s'étendre à l'extérieur de l'Amérique du Nord, l'impact serait encore plus grand, et les prévisions de croissance économique tant aux États-Unis qu'au Canada devraient être rajustées à la baisse.

Migration internationale plus élevée que prévu

La migration internationale continue d'être un facteur potentiellement important pour notre période de prévisions. L'escalade des tensions dans de nombreuses régions du monde ne fait que rehausser l'image du Canada en tant que destination à privilégier. La Colombie-Britannique serait particulièrement bien perçue puisqu'elle commence à se sortir d'un creux économique. Le style de vie, le climat et l'amélioration des perspectives économiques pourraient attirer un nombre d'immigrants largement supérieur à celui observé vers la fin des années 1990.

Hausse plus rapide des taux d'intérêt

On prévoit actuellement que les taux d'intérêt augmenteront. Toutefois, une montée soudaine nous obligerait à réviser les prévisions relatives au marché de l'habitation. Il est peu probable qu'une telle progression survienne en 2003, mais il se pourrait que la croissance soit plus rapide lorsque l'économie américaine redémarrera. Le prix du pétrole, et donc les coûts de l'énergie, pourraient grimper au point d'entraîner une accélération de l'inflation globale, amenant les gouvernements à tenter de maîtriser l'inflation en majorant les taux d'intérêt. Le cas échéant, ces derniers dépasseraient les taux prévus à l'heure actuelle, ce qui susciterait des inquiétudes.

Personne-ressource : Bob Dugan, (613) 748-4009, bdugan@cmhc-schl.gc.ca

Colombie-Britannique

Aperçu

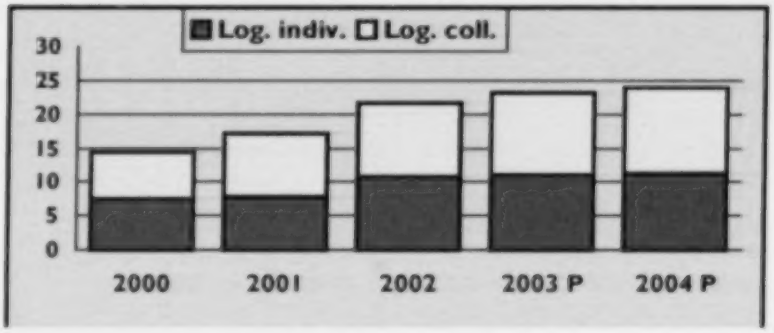
La construction résidentielle demeure intense

La croissance de l'économie en Colombie-Britannique continue d'être influencée par certains facteurs externes. L'économie intérieure est censée s'améliorer, les ventes au détail dans la province ont été robustes, et l'activité dans le secteur de l'habitation a repris. Toutefois, le secteur du commerce devrait modérer la croissance globale étant donné la faible demande américaine de produits et services, la diminution du prix de certaines exportations britanno-colombiennes clés et les droits compensatoires sur le bois d'oeuvre.

Les bas taux hypothécaires et la demande refoulée continuent de stimuler les dépenses de consommation dans la province, en particulier dans le secteur du logement. Les ventes d'habitations ont affiché d'importants gains en glissement annuel (un taux d'augmentation deux fois plus élevé qu'à l'échelle nationale), si bien que les constructeurs haussent leurs niveaux de production. De ce fait, les dépenses complémentaires (meubles, appareils électroménagers, rénovations résidentielles) progressent elles aussi. Même les ventes d'automobiles sont plus fortes que dans le reste du pays, ce qui montre bien la vigueur des dépenses de consommation.

On prévoit que le logement demeurera l'un des secteurs en croissance dans la province. Par ailleurs, la reprise de la consommation intérieure aux États-Unis dans la deuxième moitié de 2003 et en 2004 devrait soutenir davantage l'économie britanno-colombienne et stimuler la demande d'habitations. La hausse des exportations et la croissance continue de l'emploi contribueront à améliorer la migration interprovinciale en 2004. Le nombre total de mises en chantier devrait atteindre 23 100 cette année, puis augmenter pour s'établir à 24 000 en 2004.

Mises en chantier, C.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels :
La construction de maisons individuelles restera intense en 2003. Après avoir grimpé de 37 % l'an dernier, elle progressera de 2 % en 2003. La croissance sera vigoureuse dans l'ensemble de la province, car la demande refoulée et l'expansion du marché des loisirs compenseront en partie l'effet que le secteur des ressources naturelles, qui connaît certaines difficultés, aura sur les collectivités rurales. L'une des principales préoccupations des constructeurs d'habitations est la pénurie de main-d'oeuvre qualifiée, qui fait monter les coûts salariaux.

Mises en chantier, logements collectifs :
La construction de logements collectifs dans la province continuera de suivre une tendance à la hausse. Ce type d'habitations demeurera populaire compte tenu de la pénurie de terrains, du fait qu'elles coûtent moins cher et qu'elles satisfont des choix de mode de vie. Les mises en chantier de collectifs dans la province devraient augmenter de 11,1 % en 2003. Étant donné les faibles stocks de logements inoccupés et le grand nombre de logements en construction déjà vendus, il y a encore amplement de place pour la construction d'autres ensembles sur plusieurs marchés de la Colombie-Britannique, notamment celui de Vancouver, qui récolte une forte proportion (70 %) des logements collectifs mis en chantier dans la province.

Reventes : En 2002, les ventes S.I.A.® en Colombie-Britannique ont atteint un sommet inégalé en dix ans et augmenté deux fois plus rapidement qu'à l'échelle nationale. Les bas taux hypothécaires et la demande refoulée maintiendront les ventes S.I.A.® à un niveau élevé en 2003. En effet, on prévoit que 78 000 habitations passeront aux mains d'un autre propriétaire cette année.

Prix : Après avoir connu une progression de 7,2 % en 2002, le prix S.I.A.® moyen augmentera plus modestement en 2003, soit de 2,6 %, pour se situer à 245 000 $, conséquence d'un marché plus équilibré.

Faits saillants au niveau provincial

Le marché locatif demeure populaire auprès des investisseurs. En effet, des investisseurs de tous genres sont attirés par le logement locatif d'initiative privée, et en particulier par les appartements en copropriété situés au centre-ville de Vancouver. Près de la moitié des appartements en copropriété détenus par des intérêts privés en plein coeur de Vancouver sont offerts en location. L'investisseur type est âgé de plus de 45 ans et a un revenu annuel supérieur à 65 000 $. Dans neuf cas sur dix, il ne possède qu'un logement.

Personne-ressource : Carol Frketich, (604) 737-4096, cfrketic@cmhc-schl.gc.ca

Alberta

Aperçu

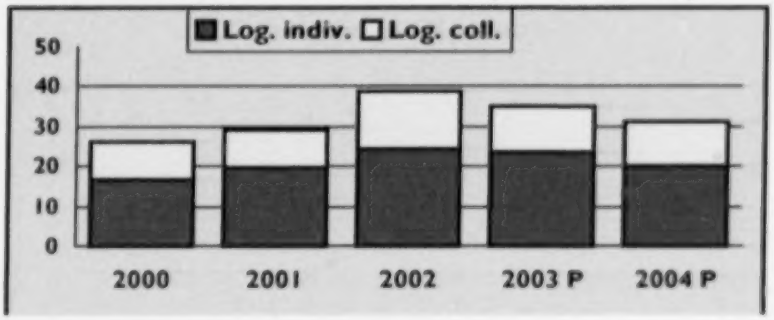
Les facteurs fondamentaux positifs se maintiennent

La reprise économique en Alberta tient aux importantes dépenses en capital effectuées dans le secteur de l'énergie au cours des cinq dernières années. Depuis 1997, la production totale de la province a dépassé celle de la Colombie-Britannique, si bien que 13 % des nouveaux emplois au pays ont été créés en Alberta. Grâce à sa capacité de créer proportionellement plus d'emplois que sa part relative de la population nationale, l'Alberta est devenue la première destination des Canadiens à la recherche d'emploi. Les niveaux impressionnants de création d'emplois et l'influx de migrants ont grandement contribué à la bonne performance des marchés des logements neufs et des logements existants.

Comme les prix élevés du pétrole et du gaz naturel incitent les entreprises à accroître leurs budgets d'exploration et d'exploitation, le secteur de l'énergie continuera à alimenter la croissance économique en Alberta. En 2003, l'investissement dans le secteur de l'énergie devrait augmenter de 20 %. L'activité accrue dans le secteur du pétrole et du gaz conventionnels l'emportera sur le repli des dépenses dans celui des sables bitumineux. Au delà de 2003, l'investissement dans ce dernier secteur devrait rebondir à mesure que des projets seront entrepris dans le Nord-Est.

Grâce à sa croissance économique vigoureuse, l'Alberta continuera d'afficher le plus bas taux de chômage au Canada et, de ce fait, d'attirer des travailleurs d'autres régions du Canada, bien qu'en moins grand nombre. Ces facteurs devraient provoquer une bonne hausse du nombre de nouveaux ménages. En conséquence, la demande de logements locatifs et d'habitations pour propriétaire-occupant devrait demeurer vive par rapport aux niveaux observés par le passé. Le total des mises en chantier atteindra 35 100 en 2003 et 31 200 en 2004.

Mises en chantier, Alberta (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : En 2002, les constructeurs de maisons individuelles ont connu leur meilleure année depuis que l'on tient des statistiques à ce sujet. En 2003 et en 2004, la demande restera forte grâce à la bonne tenue de l'économie. Toutefois, le secteur des maisons individuelles aura du mal à égaler la performance réalisée l'an dernier, en raison de l'expansion de l'offre sur le marché de la revente et de la hausse des taux hypothécaires et des prix des habitations. Les deux prochaines années devraient néanmoins être prospères d'un point de vue historique.

Mises en chantier, logements collectifs : Le nombre de mises en chantier de logements collectifs a atteint en 2002 un sommet inégalé depuis 1982. On prévoit une diminution graduelle dans la mesure où les constructeurs tenteront d'éviter de se retrouver en situation de stock excédentaire. Le nombre de mises en chantier sera néanmoins beaucoup plus élevé que la moyenne des cinq dernières années.

Reventes : Comme le marché de la revente a connu une année record en 2002, toute performance future aura probablement l'apparence d'un ralentissement. On peut s'attendre à ce que les ventes S.I.A.® fléchissent d'environ 4 % en 2003 et en 2004. Une pénurie d'inscriptions dans les fourchettes de prix inférieures réduira l'activité dans le segment des accédants à la propriété. Bien qu'elle restera forte, la migration nette diminuera, ce qui freinera la progression des ventes. Certes, il se vendra moins de logements par l'intermédiaire du S.I.A.® que l'an passé, mais le nombre de transactions d'ici deux ans sera élevé en comparaison des dernières années.

Prix : La bonne cadence des ventes fera monter les prix au cours de la période visée par les prévisions. Toutefois, comme le nombre d'inscriptions continuera d'augmenter dans les principaux marchés, la valeur des logements existants progressera moins rapidement qu'en 2002. Le taux de croissance ressemblera davantage au taux d'inflation global.

Faits saillants au niveau provincial

Selon les résultats du dernier recensement national, le nombre total de ménages en Alberta a grimpé de près de 13 % entre 1996 et 2001. Il s'agit d'un gain presque aussi important que celui observé au cours des dix années précédentes. De 1986 à 1996, le nombre de ménages avait augmenté de 17 %.

Cette hausse fulgurante explique en grande partie l'impressionnante performance qu'a connue le secteur de la construction résidentielle. De 1997 à 2002, près de 147 000 logements ont été mis en chantier dans la province. Ce chiffre fait assez bonne figure à côté des quelque 152 000 logements mis en chantier durant les dix années précédentes, soit de 1987 à 1996.

Personne-ressource : Vinay Bhardwaj, (403) 515-3004, vbhardwa@cmhc-schl.gc.ca

Saskatchewan

Aperçu

L'économie continue de croître à un rythme soutenu

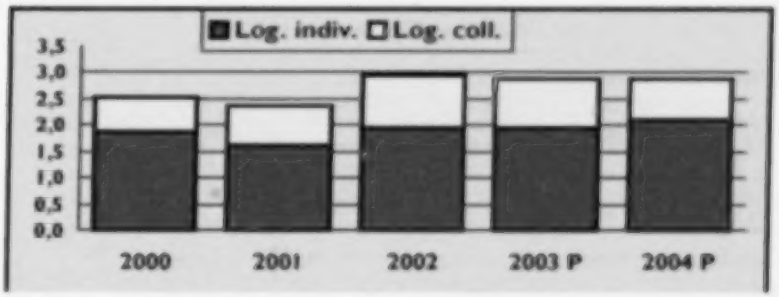
On prévoit que la croissance économique sera supérieure à 2 % lors de chacune des deux prochaines années. Elle sera étayée par une hausse des investissements dans le secteur des hydrocarbures et un redressement de la production agricole, laquelle retrouvera des niveaux normaux. En outre, des dépenses d'investissement totalisant environ 1,7 milliard de dollars sont proposées pour quatre mines d'uranium et une mine de diamants. À ce stade-ci, cependant, la plupart de ces projets sont de nature conjecturale. Si ces investissements se matérialisent en totalité ou en partie d'ici deux ans, il se pourrait bien que la croissance économique atteigne, ou même dépasse, la moyenne nationale.

Malgré cette croissance, une pénurie de main-d'oeuvre qualifiée empêchera l'économie provinciale de réaliser des gains importants en matière d'emploi. Dans plusieurs secteurs d'activité, y compris dans celui de l'habitation, les employeurs ont du mal à combler les postes vacants. Le taux de chômage, inférieur à 6 %, et le taux de participation, qui s'élève à près de 70 %, mettent en évidence la rareté des travailleurs qualifiés. La pénurie est particulièrement marquée dans le secteur des services, où le taux de chômage est de moins de 4 %.

La pénurie de main-d'oeuvre devrait faire monter les salaires et entraîner des hausses du revenu disponible. L'accroissement du revenu, l'augmentation du nombre de ménages, la faiblesse persistante des taux hypothécaires, l'offre insuffisante de logements existants et les marchés locatifs serrés contribueront à la croissance du secteur de la construction résidentielle.

Depuis cinq ans, le nombre de mises en chantier atteint en moyenne près de 2 800 par année. En 2003 et en 2004, il atteindra ou dépassera 2 900. Comme c'est le cas depuis 1997, la construction de maisons individuelles représentera environ 70 % de l'activité.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles demeurera élevé en 2003, se rapprochant fort de celui atteint en 2002. La pénurie de terrains desservis devrait se résorber au début du printemps, mais la rareté de la main-d'oeuvre qualifiée aura pour effet de restreindre la production, comme ce fut le cas en 2002. On peut s'attendre à ce que la demande s'intensifie chez les ménages accédants n'ayant pu trouver un logement existant en raison du manque d'inscriptions d'habitations convenables.

Mises en chantier, logements collectifs : Du côté des collectifs, le rythme d'activité enregistré en 2002 se maintiendra grâce à la vitalité du secteur privé, mais aussi grâce au secteur public étant donné les dispositions de l'Entente concernant le logement abordable signée par les gouvernements du Canada et de la Saskatchewan.

Reventes : Le volume de ventes S.I.A.® s'amenuisera à cause d'une pénurie d'inscriptions. En particulier, les habitations de bonne qualité appartenant aux catégories de prix inférieures trouveront preneur rapidement.

Prix : Les prix S.I.A.® sont en hausse. D'une part, il se vend plus de logements à prix élevé et, d'autre part, la demande reste constante alors que le nombre d'inscriptions demeure restreint sur le marché des habitations d'accédant. Le coût accru des terrains nouvellement desservis se répercutera sur le prix des logements neufs, qui augmentera considérablement en 2003, soit d'environ 3 %.

Faits saillants au niveau provincial

La SCHL a réalisé une enquête sur le logement des aînés à Regina et à Saskatoon.

Selon les résultats de cette enquête :

- **les personnes âgées choisissent principalement de vivre de manière autonome;**
- **à quelques exceptions près, le taux d'inoccupation est bas dans toutes les catégories de logement pour aînés;**
- **la plupart des ensembles, quelle que soit l'option de logement, appartiennent à des organismes sans but lucratif ou sont exploités par de tels groupes.**

Pour obtenir une analyse approfondie des résultats de l'enquête, procurez-vous le rapport intitulé *Enquête sur le logement des aînés*, qui paraîtra en mai 2003 (1 877 722-2642).

Personne-ressource : Paul Caton, (306) 975-4897, pcaton@cmhc-schl.gc.ca

Manitoba

Aperçu

Performance stable en perspective

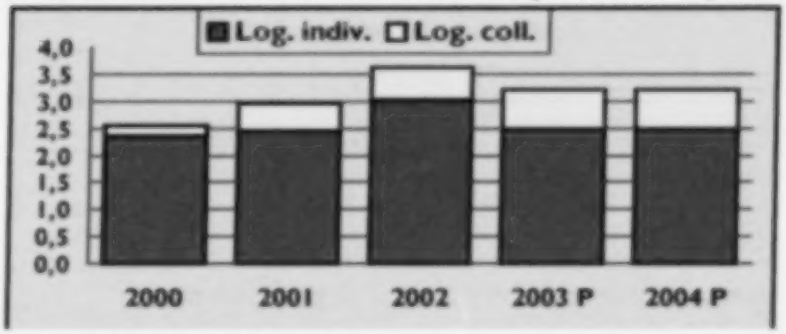
La croissance économique annuelle au Manitoba sera comparable à la moyenne canadienne au cours des deux prochaines années. Ces perspectives économiques reposent sur deux facteurs : les dépenses de consommation demeureront soutenues et les exportations vers les États-Unis reprendront à mesure que l'économie de ce pays se redressera.

La vigueur du marché de l'emploi devrait aider à maintenir un environnement dans lequel les consommateurs se sentent en confiance et continuent de dépenser. Durant la période visée par les prévisions, la croissance économique se traduira par une progression de l'emploi d'environ 1,3 %, ce qui fera descendre le taux de chômage sous la barre des 5 %.

Bien que le marché de l'emploi soit favorable, les personnes qui quitteront le Manitoba seront à nouveau plus nombreuses que celles qui viendront s'y installer. La plupart des émigrants opteront pour l'Alberta, la Colombie-Britannique ou l'Ontario. L'augmentation du nombre de ménages aura donc peu d'incidence sur la demande de logements; selon les prévisions actuelles, elle se situera entre 0,5 et 1 %.

Par ailleurs, la tendance récente en fait de création d'emplois est susceptible d'engendrer, à court terme, la création de plus de ménages locataires que de ménages propriétaires. En effet, il semble qu'une grande proportion des emplois nouvellement créés appartiennent au secteur du commerce de détail, où la rémunération est peu élevée. On sait que les ménages à faible revenu prennent plus de temps à accumuler la mise de fonds nécessaire à l'achat d'un logement. Compte tenu de ces facteurs, on prévoit que le nombre de mises en chantier demeurera stable, avoisinant 3 200 au cours des deux prochaines années.

Mises en chantier, Saskatchewan (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : L'an dernier, les bas taux hypothécaires, les niveaux élevés d'emploi, l'accroissement du revenu disponible et la rareté continue de l'offre sur le marché de la revente ont fait bondir le nombre de mises en chantier de maisons individuelles. Exception faite des taux d'intérêt, les facteurs ayant permis au marché d'enregistrer ses meilleurs résultats en 13 ans l'an dernier resteront en place, et l'on peut s'attendre à d'autres solides performances en 2003 et 2004. Toutefois, l'augmentation des taux hypothécaires finira par faire sentir ses effets, et le nombre de mises en chantier n'atteindra pas le record établi l'an dernier. En outre, le marché haut de gamme perdra du terrain au profit des logements offerts à prix plus modéré.

Mises en chantier, logements collectifs : On prévoit que les mises en chantier de logements collectifs destinés au marché locatif seront plus nombreuses au cours des 18 à 24 prochains mois, en raison des bas taux d'inoccupation observés à Winnipeg et de l'entente fédérale-provinciale concernant le logement abordable. En outre, la demande de logements offerts en location viagère et de logements en copropriété destinés à des personnes âgées de 55 ans ou plus demeurera vive. On prévoit que la construction de logements collectifs atteindra en 2003 un niveau inégalé depuis 1999.

Reventes : L'activité au S.I.A.® a légèrement ralenti en 2002 malgré la forte demande suscitée par les bas taux d'intérêt. Les ventes ont été affaiblies par une pénurie d'offre, surtout dans la fourchette de prix comprise entre 50 000 et 150 000 $. La rareté persistante des inscriptions et la hausse des taux hypothécaires contribueront au plafonnement de la progression des ventes au cours de la prochaine année. De plus, le choix restreint dans les fourchettes de prix supérieures fera déborder une part de la demande vers des logements neufs.

Prix : Le nombre insuffisant de logements inscrits dans le segment intermédiaire du marché continuera d'exercer une pression à la hausse sur les prix dans ces catégories. En revanche, l'augmentation des taux hypothécaires atténuera l'activité sur le marché de la construction résidentielle haut de gamme, ce qui modérera l'ascension du prix moyen des habitations.

Faits saillants au niveau provincial

Le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente à Winnipeg diminue de manière régulière depuis 1998. On considère que le marché de Winnipeg est favorable aux vendeurs depuis février 2002. Malgré le ralentissement des ventes observé au cours de la dernière année, le nombre d'inscriptions courantes a continué de fléchir.

En conséquence, le prix moyen n'a cessé d'augmenter, sous l'effet conjugué de deux facteurs : les logements les plus intéressants se sont vendus à des prix égaux ou supérieurs aux prix d'inscription, et certaines propriétés ont fait l'objet de plusieurs offres. Alors que la hausse des taux hypothécaires contribuera à affaiblir la demande, le petit nombre d'inscriptions continuera de faire pencher le marché en faveur des vendeurs dans l'avenir prévisible.

Personne-ressource : Dianne Himbeault, (204) 983-5648, dhimbeau@cmhc-schl.gc.ca

Ontario

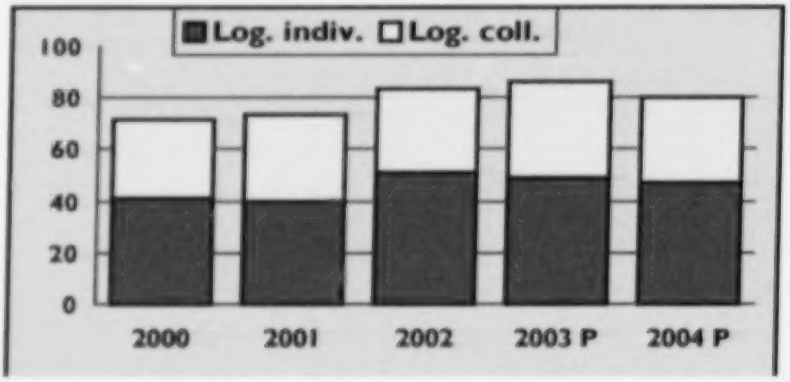
Aperçu

Copropriétés en vogue

Il faut s'attendre à ce que la construction résidentielle connaisse une autre excellente année. Sur le plan économique, la demande de logements sera soutenue par la création d'emplois à plein temps; il y aura toutefois une légère majoration des taux hypothécaires. Près de 250 000 emplois ont été créés en Ontario entre le début de 2002 et février 2003, et les signes de ralentissement sont peu nombreux. Par contre, le dollar canadien se raffermit, ce qui pèsera sur les exportations. L'emploi progressera, mais à un rythme moins élevé que le rythme rapide enregistré à la fin des années 1990.

En Ontario, les mises en chantier ont atteint un sommet en début d'année, la construction de collectifs ayant pris son envol dans la région de Toronto. Les hausses de mises en chantier ont été observées essentiellement pour les copropriétés et, dans une moindre mesure, pour les logements locatifs. Les constructeurs craignent des goulots d'étranglement pour ce qui est de la main-d'oeuvre et de l'apport en capital. L'hiver plus froid que d'habitude et les importantes chutes de neige ont ralenti la construction de maisons individuelles dans la province.

Mises en chantier, Ontario (en milliers)



Les indicateurs économiques sont contradictoires, mais pointent vers une croissance de l'emploi. Les ventes au détail sont vigoureuses. Les consommateurs se lancent dans les achats de biens de prix élevé.

Sur le plan démographique, la forte immigration enregistrée depuis le milieu des années 1980 est de bon augure pour la demande de logements. La majorité des personnes qui immigrent au Canada choisissent de s'installer en Ontario en raison de réseaux sociaux et ethniques bien implantés. À leur arrivée au pays, les ménages d'immigrants louent leur logement, puis ils accèdent à la propriété une fois qu'ils sont bien établis. Bon nombre des immigrants qui sont venus au Canada il y a plus de dix ans achètent aujourd'hui une habitation.

Dans l'ensemble, on prévoit que les mises en chantier seront au nombre de 86 000 cette année et de 75 000 en 2004.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles sera élevé, mais il régressera au cours des deux prochaines années. La demande de logements individuels neufs sera soutenue par la croissance de l'emploi et du revenu mais sera quelque peu atténuée par l'augmentation des taux hypothécaires, du prix des logements et des inscriptions sur le marché de la revente.

Mises en chantier, logements collectifs : Les mises en chantier de logements collectifs augmenteront cette année, les copropriétés devenant de plus en plus populaires dans un contexte de hausse des prix. Les stocks de copropriétés récemment achevées et inoccupées sont faibles. Ces stocks réduits, conjugués à la forte demande de copropriétés, laissent supposer qu'il y aura davantage de mises en chantier de ce type d'habitation. La construction de collectifs destinés à la location s'intensifiera également en raison de l'aide que l'État accordera pour des ensembles de logements locatifs abordables.

Reventes : Les ventes S.I.A.® seront vigoureuses, mais inférieures au record de l'an dernier. Un hiver a été plus rigoureux que d'habitude. Le nombre de personnes à la recherche d'une habitation a donc été moins élevé au premier trimestre. La montée des taux hypothécaires fera en sorte qu'au cours de la période de prévision, les ventes d'habitations seront inférieures aux niveaux enregistrés l'an dernier.

Prix : Le marché de la revente est serré. Le prix des habitations augmentera rapidement, tout comme l'offre de logements mis en vente. L'écart résultant de l'augmentation plus rapide des prix des logements que celle du taux d'inflation global s'amenuisera à mesure que le nombre d'inscriptions croîtra.

Faits saillants au niveau provincial

L'évaluation des répercussions à long terme de facteurs démographiques sur la demande de logements en Ontario repose sur différents scénarios de natalité, de mortalité et de migration servant à étudier d'éventuels changements touchant les chiffres et la structure d'âge de la population. Le nombre et le genre de ménages qui seront formés sont estimés à partir de scénarios démographiques par groupes d'âge.

Habituellement, les estimations servant à évaluer la demande dérivée de facteurs démographiques varient selon le scénario choisi. Le nombre annuel estimatif de nouveaux ménages est inférieur à 60 000 dans l'hypothèse d'une faible migration; il est de 74 000 dans le cas d'une migration soutenue se rapprochant des niveaux actuels et d'un peu moins de 85 000 dans le cas où la migration nette en Ontario grimperait.

Les facteurs économiques ayant une incidence sur la demande – notamment la forte création d'emplois, la croissance du revenu et les bas taux d'intérêt – sont positifs. Par conséquent, le nombre réel de ménages formés sera supérieur aux prévision démographiques à long terme.

Personne-ressource : Alex Medow, (416) 218-3344, amedow@cmhc-schl.gc.ca

Québec

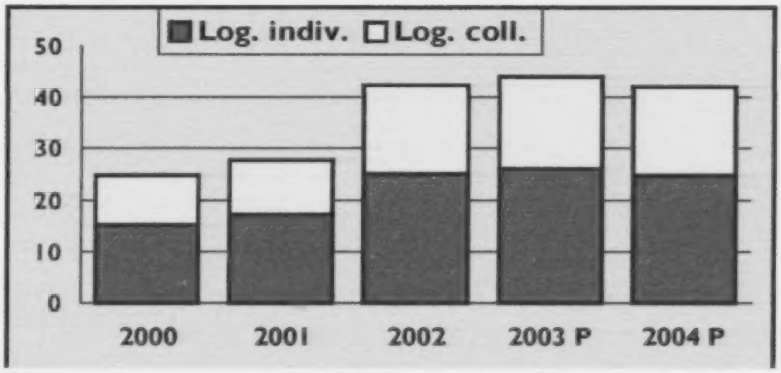
Aperçu

2003 s'annonce toujours prospère

Comme le laissent présager les premiers résultats de l'année, les facteurs à l'origine de la croissance remarquable de la construction résidentielle au Québec l'an dernier sont toujours à l'œuvre, et ils devraient conduire à la mise en chantier de 44 000 habitations sur le territoire québécois en 2003. En effet, plusieurs phénomènes clés continuent de converger, créant ainsi un environnement favorable à l'offre et à la demande.

En 2003, l'économie québécoise continuera de bénéficier des conditions ayant abouti à la croissance vigoureuse enregistrée l'an dernier, bien que celles-ci se soient atténuées. La forte création d'emplois observée récemment, la hausse du revenu disponible et la faiblesse persistante des taux d'intérêt devraient soutenir encore les dépenses de consommation. Et, en dépit des sources d'incertitude récentes, le niveau de confiance des consommateurs demeurera relativement élevé. Bien que toujours affaibli dans certains secteurs clés, l'investissement sera de plus en plus mûr pour une pleine reprise. Le redressement tant attendu aux États-Unis et le

Mises en chantier, Québec (en milliers)



taux de change toujours favorable à l'exportation appuieront le commerce extérieur, mais il faudra attendre encore la reprise de secteurs importants (transport aérien, certains créneaux de haute technologie). Dans un tel contexte, nous prévoyons que le taux de croissance du PIB s'établira à 3,1% en 2003.

Bien qu'elle progressera à un rythme plus modéré, la création d'emplois sera au rendez-vous pour les prochaines années, et le taux de chômage se situera autour de 8,6 % en 2003. Prévoyant toujours que les hausses des taux hypothécaires resteront marginales en 2003, que le solde migratoire sera positif et en croissance, et que les marchés connexes à celui de l'habitation seront serrés, il demeure vraisemblable que le secteur de la construction résidentielle affiche environ 44 000 mises en chantier en 2003.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Le contexte décrit ci-haut, ainsi que l'effet de retard qu'ont certaines variables sur la demande, concourront à soutenir la construction de maisons individuelles, si bien qu'environ 26 000 habitations de ce type devraient être mises en chantier en 2003.

Mises en chantier, logements collectifs : Trois facteurs soutiendront la construction de logements collectifs au Québec en 2003: les marchés locatifs demeurant serrés, l'attrait continu (et croissant dans certaines régions) de la copropriété, et une demande constante sur le marché des résidences pour personnes âgées (qui est lui aussi serré). Au moins 18 000 mises en chantier sont attendues en 2003.

Reventes : Après une année de forte croissance au chapitre des ventes, et bien que les bas taux hypothécaires continueront de favoriser la demande, le choix sera toujours restreint sur le marché de l'existant. Par conséquent, les ventes (S.I.A.®) se chiffreront aux alentours de 61 500 en 2003.

Prix : Comme l'offre reste relativement faible alors que la demande de maisons existantes est toujours forte, les marchés de la revente demeureront favorables aux vendeurs, ce qui continuera d'exercer une pression à la hausse sur les prix. Nous nous attendons à un prix moyen sur ce marché qui dépassera 138 000 $ en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

En octobre dernier, la SCHL a effectué un sondage auprès des nouveaux acheteurs de propriétés résidentielles à Montréal et à Québec. En voici quelques faits saillants :

Qui sont ces nouveaux acheteurs? Il s'agit généralement de couples (71%), souvent avec enfants et âgés d'environ 42 ans. Ils comptent sur des revenus moyens nettement plus élevés que la moyenne de la population (à Montréal, 73 000 $, contre 49 000 $, et à Québec, 66 000 $, contre 48 000 $).

Et leurs besoins? Pour les personnes seules, l'achat est la réponse au besoin primaire de se loger, tandis que les familles citaient le lieu, le confort et l'espace. Pour ce dernier groupe, le prix n'est pas le premier critère et les maisons neuves obtiennent leur faveur.

Qu'achètent-ils? 82 % des familles répondantes ont opté pour une maison individuelle, jumelée, ou en rangée, tandis que l'appartement en copropriété est le choix de la personne seule qui en est à son premier achat.

Prix, financement Le prix moyen global est d'environ 140 000 $. Il se situe à environ 128 000 $ pour les premiers acheteurs et à près de 152 000 $ pour les acheteurs plus âgés. Quant à la mise de fonds, elle est directement proportionnelle à l'âge du ménage (31% en moyenne, 18% pour les 34 ans et moins, et 54% pour les 55 ans et plus).

Personne-ressource : Kevin Hughes (514) 283-4488, khughes@cmhc-schl.gc.ca

Nouveau-Brunswick

Aperçu

Recul des mises en chantier

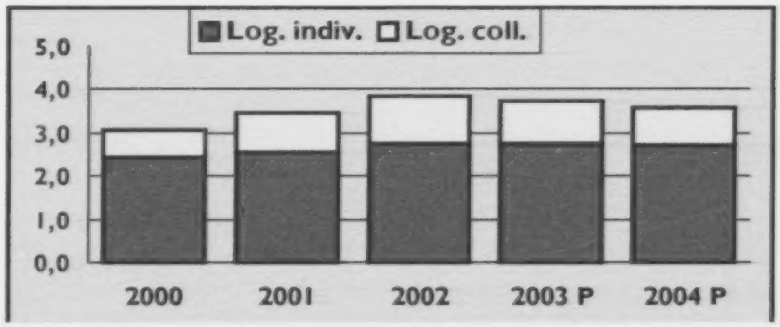
Les constructeurs demeureront encore occupés en 2003 et en 2004 bien que l'activité dans le secteur de la construction résidentielle diminuera durant la période visée par les prévisions. Le repli prévu des mises en chantier sera essentiellement attribuable à la baisse des mises en chantier de logements individuels en milieu rural et de logements collectifs dans les centres urbains.

Malgré ce ralentissement, on s'attend à une croissance soutenue de l'économie de la province au cours des deux prochaines années. D'importants investissements dans le terminal Canaport de la raffinerie Irving, une nouvelle route à quatre voies entre Fredericton et Edmundston, et la remise à neuf des centrales de Coleson Cove et de Point Lepreau contribueront pour beaucoup à la croissance économique.

Ces travaux de grande envergure, conjugués à l'expansion du secteur des services et à l'accroissement des capacités provinciales dans le domaine des communications et des services d'information, seront créateurs d'emplois. On prévoit que l'emploi progressera de 1,8 %, en 2003, et de 2,2 %, en 2004. Cette croissance devrait permettre un recul du taux de chômage, qui devrait se fixer à 10,3 % d'ici 2004.

La bonne conjoncture du marché du travail aidera à attirer des migrants d'autres régions du Canada et de l'étranger. Ce sera la deuxième année d'affilée qu'un tel afflux sera observé. Celui-ci aura une incidence positive, en particulier sur les mises en chantier en milieu urbain. Dans l'ensemble, les mises en chantier au Nouveau-Brunswick diminueront, mais elles demeureront nombreuses par rapport aux niveaux observés antérieurement. On s'attend qu'il y en ait 3 750 en 2003 et 3 600 en 2004.

Mises en chantier, N.-B. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : La hausse des taux hypothécaires qui semble se dessiner ainsi que l'étroitesse du marché de la revente stimuleront l'activité sur le marché du neuf. Celle-ci sera également soutenue par le phénomène de l'urbanisation. Les mises en chantier de maisons individuelles s'établiront donc encore à de hauts niveaux dans les trois grands centres urbains de la province cette année, et en particulier à Moncton, où les maisons usinées – de moindre prix – sont de plus en plus populaires. Selon nos prévisions actuelles, 2 750 maisons individuelles devraient être mises en chantier en 2003, et 2 600, en 2004.

Mises en chantier, logements collectifs : Le bas taux d'inoccupation à Fredericton, qui se situe près du creux record, et l'importante hausse du nombre d'étudiants provenant de l'Ontario favoriseront la mise en chantier de collectifs dans la région de la capitale. L'augmentation à Fredericton et à Saint John compensera en partie le recul qui sera observé à Moncton pour ce type d'habitation. Le nombre de mises en chantier de collectifs s'établira à 1 000 cette année et à 900 en 2004.

Reventes : L'année 2002 a été une année record. Rien ne semble indiquer qu'il en sera autrement en 2003 : la migration infraprovinciale vers les trois grands centres ainsi que les taux hypothécaires, qui sont relativement bas, continueront à alimenter les ventes, en particulier à Fredericton, où les inscriptions sont abondantes. Les reventes S.I.A.® se chiffreront à 5 250 en 2003 et à 5 475 en 2004.

Prix : Dans les trois grands centres urbains du Sud de la province, on prévoit que la proportion d'habitations existantes dans les fourchettes de prix inférieures vendues à des personnes provenant du Nord (région où le prix moyen est inférieur à 65 000 $) s'accroîtra. C'est la raison pour laquelle la progression du prix de revente S.I.A.® moyen sera moins rapide.

Faits saillants au niveau provincial

La population de Saint John a diminué de 2,4 % par rapport à 1996 pour se chiffrer à 122 678 en 2001. Un tiers de cette baisse est attribuable à des causes naturelles, les deux autres tiers s'expliquant par l'émigration. Toutefois, la plupart des émigrants internes sont partis en 1996-1997, période de transition pour l'économie de l'agglomération. Depuis 1998, l'emploi a progressé à un rythme sans précédent, et l'économie s'est grandement diversifiée. Ce regain de confiance dans la conjoncture économique a eu un effet modérateur sur l'émigration de travailleurs. En 2001, moins de 200 personnes avaient quitté la région. Les niveaux records d'emploi, la forte confiance des consommateurs, les bas taux hypothécaires et l'amélioration des tendances migratoires sont autant de facteurs qui stimuleront la demande de logements au cours des prochaines années.

Personne-ressource : Benoit Champoux, (506) 851-2742, bchampou@cmhc-schl.gc.ca

Nouvelle-Écosse

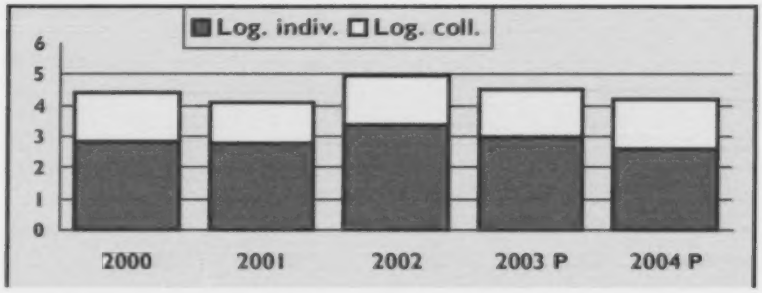
Aperçu

Affaiblissement de la demande de logements pour propriétaires-occupants

Un ralentissement est à prévoir en 2003 et en 2004 dans le secteur de la construction résidentielle en Nouvelle-Écosse, car il y aura un recul de la demande de logements pour propriétaires-occupants. L'économie de la province poursuivra sa croissance au cours de cette période, mais à un rythme plus lent. Par conséquent, les gains dans l'emploi seront très modestes, et de plus en plus de gens quitteront la province.

La hausse des taux d'intérêt et d'inflation devrait refréner l'appétit des consommateurs et modérer le rythme effréné des dépenses à la consommation observé au cours des 18 derniers mois. Les investissements dans le secteur de la construction non résidentielle, qui avaient été faibles en 2002, devraient cependant augmenter grâce à des travaux d'envergure, notamment la construction du deuxième volet du projet énergétique extracôtier de l'île de Sable, le nettoyage du port de Halifax et le doublement des autoroutes 101 et 103. La timidité de l'économie américaine devrait entraver le secteur du commerce extérieur en 2003, mais des améliorations pointent à l'horizon.

Mises en chantier, N.-É. (en milliers)



La décision d'Encana de suspendre indéfiniment le projet de gazoduc Deep Panuke ainsi que les piètres résultats des travaux de forage exploratoire entrepris récemment remettent en question l'expansion prévue du gazoduc de la société *Maritimes and Northeast Pipeline* et jette de l'ombre sur les perspectives à long terme du secteur de l'énergie aux larges des côtes.

Certains estiment que la vitalité économique de 2002 a provoqué un important devancement de la demande de logements pour propriétaires-occupants. Toutefois, compte tenu de la croissance plus lente de l'économie, la construction de logements de ce type fléchira en 2003 et en 2004 pour se chiffrer à respectivement 4 575 et 4 300 mises en chantier.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : Il est prévu que la demande faiblira sur le marché des logements pour propriétaires-occupants à partir du troisième trimestre de 2003 et que cette tendance se poursuivra en 2004. Étant donné le faible niveau des stocks et le début tardif des mises en chantier cette année en raison d'un hiver très rigoureux, la construction de maisons individuelles s'annonce toutefois très intense au deuxième trimestre, avant que ne débute le ralentissement. En 2004, la demande de logements neufs proviendra dans une large mesure des acheteurs de logements à un cran supérieur.

Mises en chantier, logements collectifs : Comme le marché de la copropriété connaît une vigueur exceptionnelle dans l'agglomération de Halifax depuis 18 mois, l'expansion de ce marché relativement jeune devrait se poursuivre. De plus, la demande devrait s'étoffer sur le marché locatif au cours des deux prochaines années en raison de la hausse prévue des charges hypothécaires et du nombre accru de jeunes adultes qui migreront vers Halifax pour étudier ou travailler. Par conséquent, les mises en chantier de logements collectifs devraient demeurer au-dessus de la barre des 1 500 mises en chantier en 2003 et en 2004.

Reventes : La pénurie chronique d'inscriptions courantes freine les ventes de logements existants et exerce une poussée continue sur les prix. Le marché devrait continuer de favoriser les vendeurs tout au long de 2003 malgré l'affaiblissement de la demande. En 2003, il devrait toutefois se vendre 600 logements de moins que l'année dernière, et en 2004, 300 autres de moins, ce qui fera descendre le total sous les 10 000 ventes.

Prix : Les prix de revente croîtront à un rythme plus lent à mesure que la demande se contractera, soit à un rythme inférieur à 5 % cette année, et inférieur à 2 % en 2004. En raison du resserrement du marché de la main-d'oeuvre et de la hausse des coûts de production et de transport des matériaux de construction liée au prix de l'énergie, le prix des logements neufs croîtra à un rythme rapide et continu.

Faits saillants au niveau provincial

Puisque le gouvernement ontarien a décidé d'éliminer la 13e année à l'école secondaire, il y aura double cohorte de diplômés du secondaire en Ontario cette année, dont bon nombre ont l'intention de poursuivre leurs études dans un collège ou une université. Vu la quantité de collèges et d'universités en Nouvelle-Écosse, toutes proportions gardées, particulièrement à Halifax, l'on s'attend à ce que le nombre d'étudiants de première année soit supérieur à la normale en 2003, ce qui élargira encore la demande de logements locatifs près des campus. Ce gonflement du nombre d'étudiants devrait durer de quatre à six ans, soit jusqu'à la fin des études de ces étudiants de première année.

Personne-ressource : David McCulloch, (902) 426-8465, dmccullo@cmhc-schl.gc.ca

Île-du-Prince-Édouard

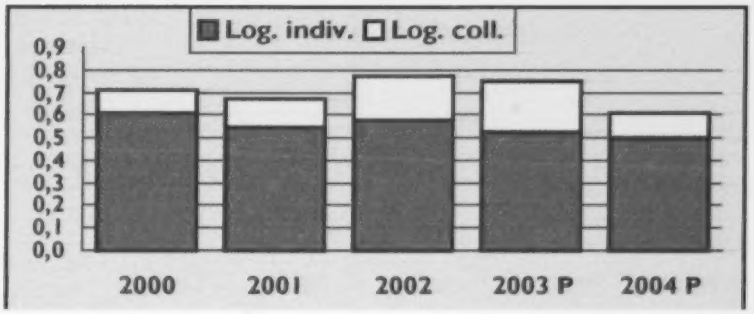
Aperçu

Rythme élevé des mises en chantier, mais moins exceptionnel qu'en 2002

L'économie de l'île devrait continuer de croître cette année : on annonce une hausse de 2,5 % du PIB. Cette croissance repose dans une large mesure sur la prévision d'une récolte normale de pommes de terre en 2003. En plus de soutenir l'industrie primaire de la production de pommes de terre, une récolte normale stimule les industries du secteur secondaire (transformation), qui en sont tributaires. Le tourisme devrait demeurer vigoureux pendant la période visée par les prévisions, compte tenu de la proximité des États-Unis, de la valeur faible (quoique à la hausse) du dollar canadien et de la réputation de destination familiale sûre de l'île.

La croissance de l'emploi devrait se poursuivre dans l'île en 2003 et en 2004, mais elle ne sera pas générée par la construction. Les emplois créés dans ce secteur au cours des dernières années devraient cependant être conservés, même si les travaux relatifs à l'établissement de

Mises en chantier, Î.-P.-É. (en milliers)



soins d'East Prince et au Centre de technologie de l'Atlantique tirent à leur fin. Plusieurs projets de construction non résidentiels sont prévus dans l'île en 2003 et en 2004 et prendront le relais des deux grands chantiers ci-dessus. Il s'agit de la construction d'une usine de transformation de la viande de boeuf à Borden-Carleton, de l'agrandissement du *Atlantic Veterinary College*, ainsi que de la construction du centre régional de l'innovation du Conseil national de recherches du Canada et d'un nouvel immeuble du gouvernement fédéral. Ces trois derniers chantiers sont tous situés à Charlottetown.

Il devrait y avoir 755 mises en chantier d'habitations en 2003, soit seulement 2,6 % de moins qu'en 2002, qui a été la plus active des 10 dernières années. La vigueur de la construction résidentielle sera principalement attribuable aux mises en chantier de logements collectifs dans la région de Charlottetown.

En détail

Mises en chantier, logements individuels : La construction de maisons individuelles demeurera vigoureuse en 2003. On prévoit 525 mises en chantier, soit seulement 57 de moins qu'en 2002. Cette baisse tient compte du fait que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles en 2002 a été l'un des plus élevés des 10 dernières années et qu'un grand nombre de constructeurs concentreront désormais leurs efforts du côté des logements collectifs.

Mises en chantier, logements collectifs : En 2003, 230 logements collectifs devrait être mis en chantier, soit 37 de plus qu'en 2002. Cette augmentation proviendra entièrement du marché de Charlottetown, où plusieurs projets importants d'appartements seront mis en chantier cette année.

Reventes : À l'Île-du-Prince-Édouard, il devrait y avoir autour de 1 200 ventes S.I.A.® cette année, ce qui suit la tendance des quatre dernières années. Bien que la demande de logements existants demeure vive, le nombre limité d'inscriptions continue d'être le principal obstacle à l'accroissement des ventes.

Prix : Alors que depuis plusieurs années les prix augmentent fortement en raison de la pénurie d'inscriptions et de la demande élevée sur le marché de la revente dans les centres urbains de la province, le prix S.I.A.® moyen ne devrait progresser que de 0,9 % en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

Le Centre de technologie de l'Atlantique est un complexe de 20 millions de dollars, de quatre étages et d'une superficie de 126 000 pieds carrés, au centre-ville de Charlottetown. Il abrite des bureaux ultramodernes dont les occupants travaillent dans le secteur des technologies de l'information. On y trouve notamment une école dans ce domaine, un incubateur d'entreprises, des laboratoires de recherche spécialisés, des amphithéâtres multimédias, des installations de montage audionumérique et vidéo, des salles de réunion intelligentes, un café et des aires d'exposition.

Le centre a également été conçu pour attirer de nouveaux investissements dans la province. Depuis son achèvement, il a hébergé de nombreux locataires, dont EDS, XWave, Salter Street Productions, le collège Holland, Deltaware Systems et IBM. Il devrait continuer de contribuer à la diversification de l'économie de l'Île-du-Prince-Édouard.

Personne-ressource : Jason Beaton, (506) 851-6047, jbeaton@cmhc-schl.gc.ca

Terre-Neuve-et-Labrador

Aperçu

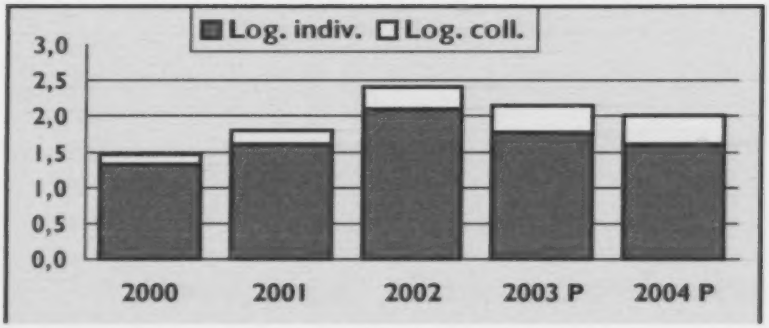
La croissance économique se poursuit, mais l'expansion stagne du côté du marché de l'habitation

Alors que la croissance de l'économie s'annonce soutenue cette année, l'expansion généralisée du marché de l'habitation devrait plutôt stagner, contrairement à ce qui a été observé dans l'ensemble de la province depuis trois ans. Les principales causes de ce repli de l'activité sont les hausses des taux hypothécaires et des prix des habitations. Par ailleurs, l'émigration continue et des inquiétudes ravivées par rapport à la fermeture de la pêche à la morue le long de la côte nord-est et dans la région du golfe exerceront un effet modérateur sur les mises en chantier résidentielles.

Même si on annonce un léger fléchissement de l'activité sur le marché de l'habitation, l'économie demeurera florissante. La production de pétrole aux larges des côtes et les dépenses d'investissement relatives à de grands travaux, comme ceux de White Rose et de Voisey's Bay, demeurent les principaux moteurs de la relance soutenue de l'économie. On peut s'attendre à ce que le PIB réel augmente d'environ 4,0 % cette année, ce qui correspond à environ la moitié du taux atteint en 2002. Ce taux de croissance demeure néanmoins l'un des plus élevés du Canada. Le secteur du tourisme continuera lui aussi d'être un pilier de l'économie au cours des prochaines années.

L'emploi et les revenus s'amélioreront également au cours de la période visée par les prévisions, et ils soutiendront la croissance du commerce de détail et d'autres services. Alors que les régions rurales continueront de se dépeupler, les régions urbaines, en particulier celle de St. John's, seront favorisées par une tendance à l'urbanisation. On peut donc s'attendre à ce que le marché de l'habitation demeure actif dans la région de St. John's, probablement plus que dans le reste de la province. Les prévisions sont de 2 150 mises en chantier en 2003 et de 2 000 mises en chantier en 2004.

Mises en chantier, T.-N.-L. (en milliers)



En détail

Mises en chantier, logements individuels : Étant donné la hausse des taux d'intérêt et l'affaiblissement prévu de la demande dans les régions rurales, un recul des mises en chantier de maisons individuelles est à prévoir cette année. Le mauvais temps a causé un ralentissement au début de 2003, ce qui a empêché les constructeurs de démarrer la saison du bon pied en vue du marché du printemps. Dans la région de St. John's, où la croissance économique sera soutenue et où la population augmentera de façon continue, la baisse d'activité sera limitée. Ce sont les régions rurales qui devraient être les plus touchées. Le taux d'activité prévu en 2003, qui devrait se chiffrer à 1 775 mises en chantier, est néanmoins le deuxième en importance depuis 1991.

Mises en chantier, logements collectifs : La construction de logements collectifs continuera de se raffermir compte tenu du vieillissement de la population et de l'injection de nouveaux fonds publics. L'expansion du marché de la copropriété stimulera encore la construction d'immeubles d'appartements et de maisons en rangée. Les nouveaux fonds pour le logement abordable et la hausse du coût de possession d'une habitation entraîneront une augmentation de l'offre de logements collectifs, plus précisément des appartements en sous-sol et des grands immeubles d'appartements. On prévoit que 375 logements collectifs seront mis en chantier dans la province en 2003.

Reventes : Les ventes S.I.A.® continuent de tirer de l'arrière à cause de la pénurie de nouvelles inscriptions. Pour cette raison et à cause de la hausse prévue des taux d'intérêt et des prix, qui donnera lieu à un accroissement des charges hypothécaires, on peut s'attendre à ce que les ventes diminuent légèrement en 2003.

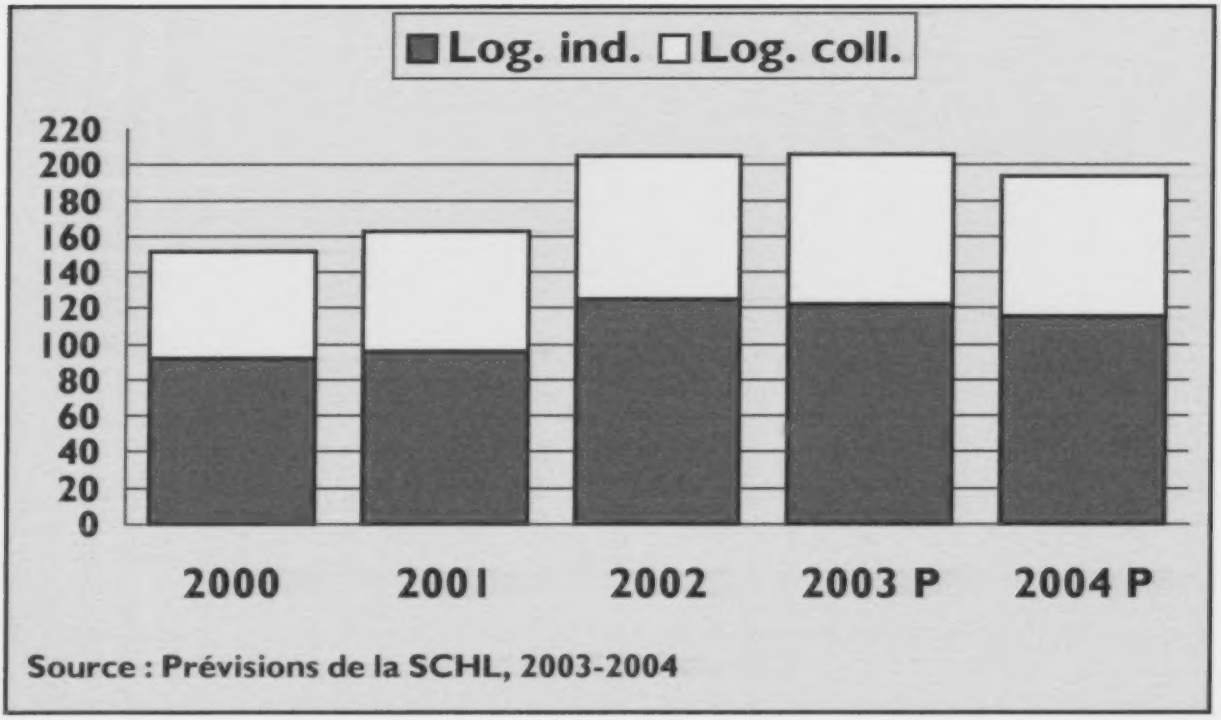
Prix : Malgré le fléchissement des ventes, la fermeté de la demande et la rareté des inscriptions continueront d'exercer une pression sur les prix, qui augmenteront plus rapidement que la normale. Ces facteurs se conjugueront à un accroissement des ventes dans les fourchettes de prix supérieures pour faire avancer le prix S.I.A.® moyen d'un peu plus de 6 % en 2003.

Faits saillants au niveau provincial

De 1996 à 2001, les Terre-Neuviens ont continué de quitter massivement leur province. Bien que cet exode ait été moins prononcé à St. John's, la région n'a pas été épargnée. Or, malgré cette forte émigration, la demande est demeurée relativement ferme sur le marché de l'habitation. En fait, les ventes S.I.A.® ont atteint des sommets tous les ans depuis 1998 et, en 2002, les mises en chantier résidentielles ont atteint leur plus haut niveau des 12 dernières années. Les facteurs démographiques ont joué un rôle clé dans cette croissance. Le nombre de ménages est particulièrement en hausse à St. John's, même si la population diminue. Il a augmenté de 7,5 % depuis cinq ans, ce qui reflète une tendance à la baisse de la taille des ménages. Ainsi, à St. John's, le nombre de ménages composé d'une seule personne s'est accru de presque 32 % entre 1996 et 2001, ce qui est presque deux fois plus que la moyenne nationale. Compte tenu du vieillissement de la population, cette tendance est appelée à persister, ce qui créera des possibilités pour le marché de l'habitation.

Personne-ressource : Brian Martin, (709) 772-4034, bmartin@cmhc-schl.gc.ca

Mises en chantier, Canada (en milliers)



Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

Mises en chantier totales (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003(P)	2004(P)
T.-N.	1 450	1 371	1 459	1 788	2 419	2 150	2 000
%	-14.5	-5.4	6.4	22.5	35.3	-11.1	-7.0
Î.-P.-É.	524	616	710	675	775	755	610
%	11.5	17.6	15.3	-4.9	14.8	-2.6	-19.2
N.-É.	3 137	4 250	4 432	4 092	4 970	4 525	4 200
%	-17.7	35.5	4.3	-7.7	21.5	-9.0	-7.2
N.-B.	2 447	2 776	3 079	3 462	3 862	3 750	3 600
%	-9.4	13.4	10.9	12.4	11.6	-2.9	-4.0
QUÉ.	23 138	25 742	24 695	27 682	42 452	44 000	42 000
%	-10.7	11.3	-4.1	12.1	53.4	3.6	-4.5
ONT.	53 830	67 235	71 521	73 282	83 597	86 000	80 000
%	-0.4	24.9	6.4	2.5	14.1	2.9	-7.0
MAN.	2 895	3 133	2 560	2 963	3 617	3 200	3 200
%	10.8	8.2	-18.3	15.7	22.1	-11.5	0.0
SASK.	2 965	3 089	2 513	2 381	2 963	2 925	2 900
%	7.5	4.2	-18.6	-5.3	24.4	-1.3	-0.9
ALB.	27 122	25 447	26 266	29 174	38 754	35 100	31 200
%	14.6	-6.2	3.2	11.1	32.8	-9.4	-11.1
C.-B.	19 931	16 309	14 418	17 234	21 625	23 100	2 4000
%	-32.1	-18.2	-11.6	19.5	25.5	6.8	3.9
CAN.	137 439	149 968	151 653	162 733	205 034	*205 500	*193 700
%	-6.5	9.1	1.1	7.3	26.0	0.2	-5.7

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements individuels (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	1 086	1 233	1 315	1 598	2 092	1 775	1 600
%	-11,0	13,5	6,7	21,5	30,9	-15,2	-9,9
Î.-P.-É.	387	472	614	551	582	525	500
%	3,5	22,0	30,1	-10,3	5,6	-9,8	-4,8
N.-É.	2 257	3 345	2 856	2 761	3 363	3 000	2 600
%	-23,2	48,2	-14,6	-3,3	21,8	-10,8	-13,3
N.-B.	1 989	2 201	2 442	2 573	2 769	2 750	2 700
%	-6,4	10,7	10,9	5,4	7,6	-0,7	-1,8
QUÉ.	14 685	15 798	15 349	17 193	25 257	26 000	25 000
%	-8,6	7,6	-2,8	12,0	46,9	2,9	-3,8
ONT.	32 737	39 421	41 087	39 632	51 114	49 000	47 000
%	-7,5	20,4	4,2	-3,5	29,0	-4,1	-4,1
MAN.	2 368	2 231	2 348	2 460	3 016	2 500	2 500
%	17,3	-5,8	5,2	4,8	22,6	-17,1	0,0
SASK.	2 154	2 070	1 890	1 627	1 931	2 000	2 100
%	10,2	-3,9	-8,7	-13,9	18,7	3,6	5,0
ALB.	20 077	16 688	16 835	19 769	24 520	23 500	20 000
%	10,5	-16,9	0,9	17,4	24,0	-4,2	-14,9
C.-B.	8 691	8 731	7 448	7 862	10 730	11 000	11 300
%	-32,7	0,5	-14,7	5,6	36,5	2,5	2,7
CAN.	86 431	92 190	92 184	96 026	125 374	*122 100	*115 300
%	-7,2	6,7	0,0	4,2	30,6	-2,4	-5,6

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	364	138	144	190	327	375	400
%	-23,5	-62,1	4,3	31,9	72,1	14,7	6,7
Î.-P.-É.	137	144	96	124	193	230	110
%	42,7	5,1	-33,3	29,2	55,6	19,2	-52,2
N.-É.	880	905	1 576	1 331	1 607	1 525	1 600
%	0,7	2,8	74,1	-15,5	20,7	-5,1	4,9
N.-B.	458	575	637	889	1 093	1 000	900
%	-20,6	25,5	10,8	39,6	22,9	-8,5	-10,0
QUÉ.	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	18 000	17 000
%	-13,9	17,6	-6,0	12,2	63,9	4,7	-5,6
ONT.	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	37 000	33 000
%	13,0	31,9	9,4	10,6	-3,5	13,9	-10,8
MAN.	527	902	212	503	601	700	700
%	-11,1	71,2	-76,5	137,3	19,5	16,5	0,0
SASK.	811	1 019	623	754	1 032	925	800
%	1,0	25,6	-38,9	21,0	36,9	-10,4	-13,5
ALB.	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
%	28,1	24,3	7,7	-0,3	51,3	-18,5	-3,4
C.-B.	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 100	12 700
%	-31,6	-32,6	-8,0	34,5	16,3	11,1	5,0
CAN.	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*83 500	*78 400
%	-5,3	13,3	2,9	12,2	19,4	4,8	-6,1

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Mises en chantier de logements collectifs selon le type (nombre)

		1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	Jumelés	163	50	44	30	36	50	70
	En rangée	20	9	23	36	42	60	50
	Appartements	181	79	77	124	249	265	280
	Total	364	138	144	190	327	375	400
Î.-P.-É.	Jumelés	28	32	46	56	64	40	40
	En rangée	10	31	21	10	47	40	20
	Appartements	99	81	29	58	82	150	50
	Total	137	144	96	124	193	230	110
N.-É.	Jumelés	290	218	266	228	253	250	225
	En rangée	89	29	17	40	144	125	125
	Appartements	501	658	1 293	1 063	1 210	1 150	1 250
	Total	880	905	1 576	1 331	1 607	1 525	1 600
N.-B.	Jumelés	106	134	113	114	186	150	190
	En rangée	89	94	26	153	68	150	110
	Appartements	263	347	498	622	839	700	600
	Total	458	575	637	889	1 093	1 000	900
QUÉ.	Jumelés	1 930	1 586	1 291	1 309	1 855	2 275	1 700
	En rangée	1 074	1 184	858	869	964	1 225	900
	Appartements	5 449	7 174	7 197	8 311	14 376	14 000	13 400
	Total	8 453	9 944	9 346	10 489	17 195	17 500	16 000
ONT.	Jumelés	4 575	6 445	7 167	7 106	6 886	7 300	6 500
	En rangée	10 073	10 425	10 846	10 269	11 849	12 500	11 500
	Appartements	6 445	10 944	12 421	16 275	13 748	17 200	15 000
	Total	21 093	27 814	30 434	33 650	32 483	37 000	33 000
MAN.	Jumelés	131	90	52	51	68	75	75
	En rangée	81	151	63	84	76	85	85
	Appartements	315	661	97	368	457	540	540
	Total	527	902	212	503	601	700	700
SASK.	Jumelés	174	155	148	116	142	165	120
	En rangée	222	104	173	240	456	280	200
	Appartements	415	760	302	398	434	480	480
	Total	811	1 019	623	754	1 032	925	800
ALB.	Jumelés	1 428	1 570	1 518	1 957	2 869	2 100	2 000
	En rangée	1 512	1 424	1 545	1 779	2 531	1 850	1 800
	Appartements	4 105	5 765	6 368	5 669	8 834	7 650	7 400
	Total	7 045	8 759	9 431	9 405	14 234	11 600	11 200
C.-B.	Jumelés	1 218	816	885	916	1 225	1 350	1 400
	En rangée	2 117	1 444	1 675	1 686	2 305	2 650	2 800
	Appartements	7 905	5 318	4 410	6 770	7 365	8 100	8 500
	Total	11 240	7 578	6 970	9 372	10 895	12 100	12 700
CAN.	Jumelés	10 043	11 096	11 530	11 883	13 584	13 755	12 320
	En rangée	15 287	14 895	15 247	15 166	18 482	18 965	17 590
	Appartements	25 678	31 787	32 692	39 658	47 594	50 235	47 500
	Total	51 008	57 778	59 469	66 707	79 660	*83 000	*77 400

Source : Prévisions de la SCHL, 2003-2004

* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments

Total des ventes résidentielles (nombre et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2 288	2 437	2 593	2 808	3 014	2 900	2 900
%	5,4	6,5	6,4	8,3	7,3	-3,8	0,0
Î.-P.-É.	1 125	1 184	1 206	1 234	1 221	1 225	1 225
%	39,6	5,2	1,9	2,3	-1,1	0,3	0,0
N.-É.	8 052	8 827	8 577	9 441	10 243	9 600	9 300
%	6,4	9,6	-2,8	10,1	8,5	-6,3	-3,1
N.-B.	3 908	4 376	4 524	4 779	5 089	5 250	5 475
%	-0,8	12,0	3,4	5,6	6,5	3,2	4,3
QUÉ.	45 192	49 792	53 755	61 620	71 001	61 500	60 000
%	4,0	10,2	8,0	14,6	15,2	-13,4	-2,4
ONT.	138 463	148 659	147 158	162 318	177 406	170 000	160 000
%	-1,5	7,4	-1,0	10,3	9,3	-4,2	-5,9
MAN.	10 762	10 867	10 612	11 440	10 990	10 800	10 500
%	-3,7	1,0	-2,3	7,8	-3,9	-1,7	-2,8
SASK.	8 068	8 053	7 552	7 971	7 933	7 500	7 500
%	-3,3	-0,2	-6,2	5,5	-0,5	-5,5	0,0
ALB.	43 383	42 684	43 311	48 989	51 042	49 000	47 000
%	-0,7	-1,6	1,5	13,1	4,2	-4,0	-4,1
C.-B.	52 910	58 084	54 179	69 554	82 737	78 000	77 000
%	-22,4	9,8	-6,7	28,4	19,0	-5,7	-1,3
CAN.**	314 151	334 963	333 467	380 154	420 676	*395 800	*380 900
%	-4,8	6,6	-0,4	14,0	10,7	-4,5	-4,1

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments ** Canada : total des 10 provinces

Prix moyen des logements (en dollars et variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	91 514	94 359	99 525	104 376	113 081	120 000	125 000
%	-0,8	3,1	5,5	4,9	8,3	6,1	4,2
Î.-P.-É.	79 577	82 138	82 884	87 696	95 117	96 000	97 000
%	-7,9	3,2	0,9	5,8	8,5	0,9	1,0
N.-É.	97 015	102 628	109 839	115 485	126 669	132 500	135 000
%	0,3	5,8	7,0	5,1	9,7	4,6	1,9
N.-B.	85 948	88 072	91 624	95 947	100 129	101 368	102 760
%	-1,4	2,5	4,0	4,7	4,4	1,2	1,4
QUÉ.	103 947	107 501	111 260	115 865	129 504	138 850	145 500
%	2,2	3,4	3,5	4,1	11,8	7,2	4,8
ONT.	167 115	174 049	183 841	193 357	210 699	227 000	240 000
%	1,7	4,1	5,6	5,2	9,0	7,7	5,7
MAN.	86 419	86 423	87 884	93 192	96 639	98 500	100 000
%	1,2	0,0	1,7	6,0	3,7	1,9	1,5
SASK.	87 577	91 396	94 047	98 310	101 297	105 000	107 000
%	4,3	4,4	2,9	4,5	3,0	3,7	1,9
ALB.	132 905	139 621	146 258	153 737	170 253	176 000	185 000
%	6,4	5,1	4,8	5,1	10,7	3,4	5,1
C.-B.	212 046	215 283	221 371	222 822	238 877	245 000	257 000
%	-3,8	1,5	2,8	0,7	7,2	2,6	4,9
CAN.**	152 393	158 180	164 095	171 916	188 168	*199 600	*209 400
%	-1,5	3,8	3,7	4,8	9,5	5,3	4,9

Sources : Association canadienne de l'immeuble, Chambre immobilière de la région de Fredericton
Prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions
* Les chiffres ayant été arrondis, les totaux ne correspondent pas à la somme des éléments ** Canada : total des 10 provinces

Emploi (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	2,6	5,5	-0,2	3,3	1,3	1,5	2,0
Î.-P.-É.	1,9	1,5	5,3	2,0	2,1	1,5	1,5
N.-É.	3,8	2,4	2,7	0,9	1,2	1,0	0,8
N.-B.	2,3	3,3	1,8	-0,0	3,3	1,8	2,2
QUÉ.	2,7	2,3	2,4	1,1	3,4	2,3	2,4
ONT.	3,3	3,6	3,2	1,5	1,8	2,6	2,7
MAN.	1,9	1,3	2,2	0,6	1,6	1,3	1,3
SASK.	1,3	0,8	1,0	-2,6	2,0	1,3	1,2
ALB.	3,9	2,5	2,3	2,8	2,6	2,6	2,6
C.-B.	0,1	1,9	2,2	-0,3	1,6	1,9	2,4
CAN.	2,7	2,8	2,6	1,1	2,2	2,3	2,4

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Taux de chômage (pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	18,0	16,9	16,7	16,1	16,9	16,5	15,6
Î.-P.-É.	13,8	14,4	12,0	11,9	12,1	12,1	11,9
N.-É.	10,5	9,6	9,1	9,7	9,6	9,6	9,8
N.-B.	12,2	10,2	10,0	11,2	10,4	10,3	10,0
QUÉ.	10,3	9,3	8,4	8,7	8,6	8,6	8,7
ONT.	7,2	6,3	5,7	6,3	7,1	6,8	6,6
MAN.	5,5	5,6	4,9	5,0	5,2	5,0	4,8
SASK.	5,7	6,1	5,2	5,8	5,7	5,3	4,9
ALB.	5,6	5,7	5,0	4,6	5,3	5,0	4,9
C.-B.	8,8	8,3	7,2	7,7	8,5	8,4	7,8
CAN.	8,3	7,6	6,8	7,2	7,7	7,5	7,3

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL 2003-2004
(P) Prévisions

Produit intérieur brut réel (variation annuelle en pourcentage)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	6,9	6,4	5,0	1,2	8,0	4,0	2,0
Î.-P.-É.	4,0	4,1	3,5	0,3	3,0	2,5	2,7
N.-É.	3,8	5,5	2,4	2,4	3,0	2,8	2,2
N.-B.	3,9	6,1	2,1	0,6	3,3	3,0	3,5
QUÉ.	3,2	5,6	5,0	1,2	3,8	3,1	3,4
ONT.	4,9	7,6	4,8	1,2	3,4	3,3	3,6
MAN.	4,8	2,2	2,8	1,4	3,3	3,5	3,5
SASK.	4,2	0,8	3,3	-2,0	2,2	2,5	2,2
ALB.	4,6	1,6	5,9	2,9	3,0	4,5	4,2
C.-B.	1,5	2,5	4,3	0,9	2,0	2,7	3,5
CAN.	4,1	5,4	4,5	1,5	3,4	3,2	3,5

Sources : Statistique Canada, prévisions de la SCHL (2003-2004)
(P) Prévisions

Migration nette totale* (nombre de personnes)

	1998	1999	2000	2001	2002 (E)	2003 (P)	2004 (P)
T.-N.	-7 824	-3 443	-4 776	-3 456	-3 100	-2 800	-2 100
Î.-P.-É	118	454	33	633	575	615	640
N.-É.	182	3 534	-1 210	-316	675	550	0
N.-B.	-2 341	1 190	-1 987	-907	750	1 200	1 150
QUÉ.	2 414	9 565	11 426	20 138	20 300	21 500	23 000
ONT.	74 340	105 924	139 411	145 573	124 115	105 000	110 000
MAN.	-1 665	350	-989	-2 614	-1 100	-900	-900
SASK.	-1 022	-5 844	-7 377	-7 738	-8 100	-6 200	-5 200
ALB.	45 414	25 935	32 638	35 390	35 350	32 200	30 200
C.-B.	10 745	20 339	18 506	31 634	27 300	35 200	38 500
CAN.**	120 361	158 004	185 675	218 337	196 765	186 365	195 290

Sources : Statistique Canada, estimations de la SCHL (2002), prévisions de la SCHL (2003-2004)
(E) Estimation (P) Prévisions
* Somme de la migration interprovinciale, de la migration internationale et du flux de résidents non permanents
** Exclut le Yukon, les Territoires-du-Nord-Ouest et le Nunavut

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.	Prix moyen S.I.A.	Taux d'inoccup. immeubles de 3 log. ou plus
Victoria	2002	1 344	879	3,6	7 069	242 503	1,5
	2003(P)	1 450	910	4,3	6 575	262 000	1,8
	2004(P)	1 570	915	3,1	6 700	269 500	1,2
Vancouver	2002	13 197	4 980	2,5	34 909	301 473	1,4
	2003(P)	14 400	5 300	4,0	32 000	312 500	1,6
	2004(P)	15 600	5 800	3,0	33 500	323 000	1,5
Abbotsford	2002	1 038	558	n.d.	n.d.	n.d.	2,0
	2003(P)	1 100	580	n.d.	2 350	229 000	2,3
	2004(P)	1 150	620	n.d.	2 450	235 000	2,5
Edmonton	2002	12 581	6 860	7,2	15 923	150 165	1,7
	2003(P)	9 750	5 750	4,0	15 250	158 000	2,5
	2004(P)	8 500	5 000	3,5	15 000	166 000	2,5
Calgary	2002	14 339	9 413	5,2	25 054	198 058	2,9
	2003(P)	12 250	8 250	4,5	22 150	209 500	3,2
	2004(P)	12 000	8 000	3,5	22 000	217 000	2,5
Saskatoon	2002	1 489	691	1,5	2 941	118 999	3,7
	2003(P)	1 050	700	2,0	2 800	123 000	2,0
	2004(P)	1 100	700	2,0	2 800	125 000	2,0
Regina	2002	651	504	3,7	2 817	100 751	1,9
	2003(P)	750	550	2,0	2 600	103 000	1,9
	2004(P)	800	600	2,0	2 650	105 000	1,9
Winnipeg	2002	1 821	1 528	2,6	9 881	98 054	1,2
	2003(P)	1 650	1 250	2,5	9 800	100 000	1,0
	2004(P)	1 600	1 250	2,0	9 750	102 500	1,2
Thunder Bay	2002	197	193	1,0	1 214	114 365	4,7
	2003(P)	240	200	1,0	1 250	116 424	3,7
	2004(P)	280	210	1,0	1 288	118 752	3,0
Sudbury	2002	298	292	1,0	2 031	110 826	5,1
	2003(P)	316	310	1,0	2 143	114 151	4,7
	2004(P)	330	320	1,0	2 250	118 146	4,0
Windsor	2002	2 490	1 726	0,5	4 938	149 656	3,9
	2003(P)	2 610	1 800	0,7	4 785	155 492	3,5
	2004(P)	2 195	1 625	0,6	4 665	160 623	2,5
London	2002	2 604	1 969	2,9	8 290	142 745	2,0
	2003(P)	2 750	1 700	2,6	7 625	149 000	2,3
	2004(P)	2 300	1 550	2,2	7 175	154 000	2,6
Kitchener	2002	4 130	3 007	4,1	5 253	177 559	2,3
	2003(P)	3 950	2 800	3,1	5 050	186 425	2,0
	2004(P)	3 900	2 550	4,0	4 750	194 814	1,9
St. Catharines-Niagara	2002	1 317	1 032	1,9	5 950	144 719	2,4
	2003(P)	1 460	1 150	2,5	5 500	151 200	2,1
	2004(P)	1 300	1 070	2,5	5 200	155 500	2,0
Hamilton	2002	3 803	2 259	4,3	12 482	183 442	1,6
	2003(P)	3 900	2 150	5,5	11 750	192 500	1,4
	2004(P)	3 700	2 100	3,6	10 750	200 000	1,4
Toronto	2002	43 805	22115	3,4	74 107	275 975	2,5
	2003(P)	45 000	20 000	4,2	70 000	295 000	3,0
	2004(P)	40 000	18 000	3,5	65 000	310 000	3,2

Indicateurs des marchés locaux

Région métropolitaine de recensement		Mises en chantier totales	Mises en chantier de log. indiv.	Var. en % indice du prix des log. neufs	Ventes S.I.A.	Prix moyen S.I.A.	Taux d'inocup. immeubles de 3 log. ou plus
Oshawa	2002	3 490	2 955	n.d.	8 520	204 103	2,3
	2003(P)	3 325	2 800	n.d.	8 375	218 500	2,5
	2004(P)	3 010	2 400	n.d.	8 050	227 000	2,1
Kingston	2002	810	775	n.d.	3 646	144 413	1,0
	2003(P)	850	750	n.d.	4 100	146 000	0,9
	2004(P)	930	790	n.d.	4 350	149 600	0,8
Ottawa	2002	7 796	3 807	7,7	12 894	200 711	1,9
	2003(P)	6 800	3 200	5,0	12 300	212 500	1,6
	2004(P)	6 200	3 000	4,0	13 100	218 100	1,5
Gatineau	2002	2 553	1 574	7,7	3 823	112 755	0,5
	2003(P)	2 700	2 000	7,0	3 600	116 000	0,8
	2004(P)	2 300	1 600	3,0	3 500	118 000	1,5
Montréal	2002	20 554	10 416	5,8	46 931	143 589	0,7
	2003(P)	22 500	10 800	5,5	34 000	170 000	1,0
	2004(P)	20 000	10 000	5,5	32 000	180 000	1,5
Trois-Rivières	2002	619	250	n.d.	1 532	75 363	3,0
	2003(P)	440	260	n.d.	800	80 500	2,7
	2004(P)	420	270	n.d.	800	82 500	3,0
Sherbrooke	2002	857	416	n.d.	2 178	105 938	1,8
	2003(P)	810	330	n.d.	1 100	117 500	1,3
	2004(P)	650	300	n.d.	1 000	112 000	1,8
Québec	2002	4 282	2 327	4,3	8 771	102 627	0,3
	2003(P)	5 000	2 400	7,0	6 800	113 000	0,5
	2004(P)	4 500	2 500	5,0	6 800	118 500	1,0
Chicoutimi-Jonquière	2002	596	254	n.d.	1 436	83 982	4,9
	2003(P)	355	230	n.d.	925	93 000	5,5
	2004(P)	295	230	n.d.	945	95 750	5,2
Saint John	2002	397	338	2,1	1 505	103 544	6,3
	2003(P)	460	360	0,1	1 525	106 000	6,5
	2004(P)	525	375	0,1	1 550	108 000	4,5
Halifax	2002	3 310	1 865	3,6	6 687	148 737	2,7
	2003(P)	3 000	1 600	3,0	6 225	156 500	2,0
	2004(P)	2 600	1 200	2,2	5 950	159 000	1,8
St. John's	2002	1 350	1 093	4,3	2 893	114 626	2,7
	2003(P)	1 325	1 000	5,8	2 800	121 000	2,5
	2004(P)	1 300	950	5,0	2 800	126 000	2,0
Charlottetown	2002	461	292	0,7	1 221	13 114	2,3
	2003(P)	475	275	1,0	500	116 000	3,0
	2004(P)	375	250	1,0	525	117 000	3,0
TOUTES LES RÉG. MÉTROP.	2002	152 179	84 368	3,7	314 896		1,7
	2003(P)	150 666	79 405	4,2	284 678		1,9
	2004(P)	139 430	74 175	3,5	277 298		2,0

Sources : SCHL, Assn canadienne de l'immeuble, chambres immobilières locales, Statistique Canada, prévisions de la SCHL (2003-2004)
n.d. : données non disponibles

Principaux indicateurs du marché de l'habitation
Données désaisonnalisées annualisées
(niveaux et variation trimestrielle en pourcentage)

	2001:T2	2001:T3	2001:T4	2002:T1	2002:T2	2002:T3	2002:T4	2003:T1
Logements neufs								
Permis de construire, nbre, en milliers	160,5	157,9	176,7	205,6	211,5	216,1	216,6	211,3
%	0,2	-1,6	11,9	16,4	2,9	2,2	-0,2	-2,0
Mises en chantier, total, en milliers	165,1	157,1	172,3	208,0	197,8	205,5	211,6	222,2
%	4,4	-4,8	9,7	20,7	-4,9	3,9	3,0	5,0
Mises en chantier, log. ind., en milliers	91,9	94,6	104,2	124,6	124,3	124,8	129,3	124,2
%	-3,1	2,9	10,1	19,6	-0,2	0,4	3,6	-3,9
Mises en chantier, log. coll., en milliers	73,2	62,5	68,1	83,4	73,5	80,7	82,3	98,0
%	15,5	-14,6	9,0	22,5	-11,9	9,8	2,0	19,1
Log. achevés, total, en milliers								
%								
Indice du prix des log. neufs, 1992=100	104,4	105,2	105,9	106,6	107,9	109,3	110,6	n.d.
%	0,7	0,7	0,7	0,7	1,2	1,3	1,2	n.d.
Logements existants								
Ventes S.I.A.*, nbre, en milliers	373,4	382,1	421,3	459,7	411,6	402,1	409,3	401,0
%	8,6	2,3	10,3	9,1	-10,5	-2,3	1,8	-2,0
Prix moyen S.I.A.*, $CAN, en milliers	170,3	174,4	175,8	183,1	187,9	189,7	192,6	197,9
%	2,5	2,4	0,8	4,2	2,6	1,0	1,5	2,7
Marché hypothécaire								
Encours crédit hyp., $CAN, en milliards	445,9	453,3	461,0	468,7	477,7	487,0	495,8	n.d.
%	1,2	1,7	1,7	1,7	1,9	1,9	1,8	n.d.
Prêts hyp. approuvés, $CAN, en milliards								
%								
Taux hyp. à un an, pourcentage*	6,73	6,03	4,70	4,80	5,50	5,33	5,03	5,05
Taux hyp. à cinq ans, pourcentage*	7,67	7,50	6,87	7,05	7,37	6,85	6,80	6,63
Investissement résidentiel**								
Total, $1997, en milliards	47,0	47,9	50,5	54,6	54,4	56,5	57,9	n.d.
%	-0,8	2,0	5,3	8,1	-0,3	3,8	2,6	n.d.
Nouveau, $1997, en milliards	23,1	23,6	25,3	28,0	28,7	30,7	31,6	n.d.
%	-1,8	2,3	7,5	10,5	2,5	6,9	2,9	n.d.
Modifications, $1997, en milliards	16,4	16,4	16,5	16,9	17,2	17,5	17,9	n.d.
%	-2,4	0,3	0,3	2,7	1,4	2,1	2,2	n.d.
Coûts de transfert, $1997, en milliards	7,5	7,9	8,5	9,5	8,4	8,2	8,4	n.d.
%	6,0	4,6	8,8	10,7	-10,7	-2,7	2,2	n.d.
Déflateur, 1997=100	108,5	109,0	110,1	111,9	113,0	113,7	115,2	n.d.
%	1,1	0,4	1,1	1,6	1,0	0,6	1,3	n.d.

Sources : SCHL, Statistique Canada, Banque du Canada, Association canadienne de l'immeuble
n.d. Données non disponibles
* Tous les indicateurs sont désaisonnalisés sauf les taux hypothécaires à un an et à cinq ans
** L'investissement résidentiel englobe les investissements dans le logement neuf permanent, les coûts de conversion, le coût des modifications et améliorations, les coûts supplémentaires et les coûts de transfert.